

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 215237-10550
N° dossier CCAC : S24-042301

Entre
9206-8683 Québec Inc./
Les Constructions Paul Morneau (2009)
Entrepreneur

ET
Valérie Côté
Et
René Michaud
Bénéficiaires

ET **Garantie Construction Résidentielle (GCR)**
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE SUR LE MOYEN PRÉLIMINAIRE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : M^e Gilles-Étienne Lemieux
Valérie Côté
René Michaud

Pour l'Entrepreneur : Yan Morneau

Pour l'Administrateur : absent

Date de l'audience : 27 juin 2024

Date de la sentence : 29 juin 2024

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES:

Valérie Côté
René Michaud
3 rue du Bocage
Cap-Chat, Qc. G0J 1E0
a/s M^e Gilles-Étienne Michaud
Stein Monast S.E.N.C.R.L.
70, rue Dalhousie, bureau 300
Québec, Qc. G1K 4B2

ENTREPRENEUR :

9206-8683 Québec Inc./
Les Constructions Paul Morneau (2009)
87, rue Saint-Germain Est, bureau 102
Rimouski, Qc. G5L 1A5

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné
Arbitre/Centre Canadien d'Arbitrage Commercial
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2

Pièces

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 10 mai 2022;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 10 mai 2022;
- A-3 Formulaire d'inspection préreception daté du 3 mai 2023;
- A-4 Lettre des avocats des Bénéficiaires datée du 9 juin 2023, incluant :
 - > Rapport d'expertise de Luc Babin Consultant inc. préparé par M. Luc Babin, ing. Et daté du 16 mai 2023 (voir A-14);

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 3 juillet 2023, incluant
 - > Formulaire de dénonciation daté du 28 juin 2023;
 - > Annexe au formulaire de dénonciation;
- A-6 Formulaire de réclamation daté du 24 juillet 2023;



- A-7 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 28 juillet 2023, incluant :
- > Formulaire de dénonciation daté du 27 juillet 2023;
- A-8 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 7 août 2023, incluant:
- > Formulaire de dénonciation daté du 25 avril 2023 (voir A-5);
 - > Formulaire de dénonciation daté du 27 juillet 2023 (voir A-7);
 - > Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- Correspondance(s)
- A-9 En liasse, échange de courriels entre M. René Bélanger de Vicwest et les Bénéficiaires en date du 27 avril 2023, incluant :
- > Confirmation de commande datée du 5 avril 2022;
 - > Photos incluses dans le courriel;
- A-10 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 21 juillet 2023. Réf : Points 3 et 4, incluant :
- A-11 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 21 juillet 2023. Réf : Points 3 et 4, incluant :
- > Diverses photos des points 3 et 4;
- A-12 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires, et l'Administrateur entre les dates du 14 et du 19 septembre 2023. Réf : Travaux à faire, incluant :
- > Deuxième complément à la dénonciation;
 - > Photos du remblai;
- A-13 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 21 juillet 2023. Réf : Interventions de l'Entrepreneur;
- Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)
- A-14 Rapport d'expertise de Luc Babin Consultant inc. préparé par M. Luc Babin, ing. Et daté du 16 mai 2023;
- A-15 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-16 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 4 mars 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-17 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 13 mai 2024, incluant:
- > Courriel et lettre de demande d'arbitrage de l'entrepreneur datée du 2024-04-23;
 - > Décision de l'Administrateur datée du 4 mars 2024 (voir A-16);
- A-18 Curriculum Vitae du conciliateur.

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- B-1 Décision de l'Administrateur
 B-2 Courriel de Yan Morneau
 B-3 Lettre contestation
 B-4 Lette de notification de la demande
 B-5 Courriel du Greffe daté du 2024-06-14

Introduction	4
Le moyen préliminaire des Bénéficiaires	5
Témoignage à l'audience de l'Entrepreneur.....	9
Plaidoiries.....	13



Bénéficiaires.....	13
Entrepreneur.....	16
Réplique.....	17
DÉCISION.....	17
Le délai de production de la demande d'arbitrage.....	18
Le contenu de la demande d'arbitrage.....	20
L'article 117.1 du Règlement et la provision pour frais.....	21
L'article 117 et le début de l'audience dans les 30 jours.....	22
Conclusion de la Demande en rejet.....	23
L'audience fixée le mardi 13 août 2024.....	23
Entrepreneur.....	23
Bénéficiaires : Témoignage de l'expert par son rapport écrit.....	24
FRAIS.....	25
CONCLUSION.....	25

Introduction

[1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur d'une décision de l'Administrateur du 4 mars 2024, produite auprès du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) et par la nomination du soussigné comme arbitre le 14 juin 2024.

[2] Par courriel du 4 juin 2024, l'Administrateur GCR écrivait aux parties :

Il est à noter que l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement.

En conséquence, le Tribunal est libre de procéder à l'audition au moment qu'il jugera opportun, en l'absence de représentants de GCR, cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir.

[3] La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est prévue aux Articles 19 et 107 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) :

19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur [...]

107. La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur [...]. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.



Le moyen préliminaire des Bénéficiaires

[4] Le Tribunal est saisi d'un moyen préliminaire par les Bénéficiaires en rejet de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

[5] Avant de citer au long la Demande des Bénéficiaires, le Tribunal note, pour la compréhension du lecteur peu familier, que la Demande des Bénéficiaires réfère à deux règlements différents, soit :

[5.1] le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, qui est celui décrété par le législateur, dont la première version fut approuvée par le décret 841-98 du 17 juin 1998 ((1998) 130 G.O. II, 3484) et que la Cour d'appel¹ a déclaré à plusieurs reprises comme étant d'ordre public ; et

[5.2] le *Règlement d'arbitrage sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*² de l'organisme d'arbitrage CCAC ;

[5.2.1] la Cour d'appel réfère aux deux règlements différents dans l'arrêt *Centre canadien d'arbitrage commercial c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc*³

[17] La *Loi sur le bâtiment* et le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ont prévu un ensemble de mécanismes qui sont censés favoriser, à peu de frais, et de manière expéditive, la résolution des différends découlant d'un Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Le CCAC souscrit à la même philosophie. Il doit, en toutes circonstances, tel que le prévoit l'article 4 de son *Règlement d'arbitrage sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* « agir avec grande diligence en prenant en considération l'intérêt pour les parties de voir le différend réglé équitablement, rapidement et au meilleur coût.

[6] Voici le texte de la Demande des Bénéficiaires datée du 14 juin 2024 en rejet de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur :

1. Le **4 mars 2024**, l'Administrateur – Mis en cause Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'« **Administrateur** ») transmet par courriel au représentant de l'Entrepreneur – Demanderesse 9206-8683 Québec inc. (f.a.s.n. Les Constructions Paul Morneau (2009) (l'« **Entrepreneur** ») et aux Bénéficiaires – Défendeurs Valérie Côté et René Michaud (les « **Bénéficiaires** ») une décision dans le dossier 215237-10550 portant sur la résidence des Bénéficiaires sise au [...] (la « **Décision** »), tel qu'il appert d'une copie de ladite décision et du courriel de transmission du 4 mars 2024, **pièce R-1 (en liasse)**;

¹ *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragraphe [11].

² <https://ccac-adr.org/arbitrage-sur-le-plan-de-garantie-des-batiments-residentiels-neufs>

³ 2005 QCCA 728 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/1lql0>>;



2. Conformément au contenu du courriel de transmission de la Décision et des échanges subséquents survenus entre les Bénéficiaires et le représentant de l'Administrateur, il est alors compris que la Décision serait transmise uniquement par courriel, valant pour transmission par poste recommandée;

3. De là, le délai de trente (30) jours pour porter la Décision en arbitrage par l'Entrepreneur et/ou les Bénéficiaires portait échéance au 3 avril 2024, inclusivement, conformément aux articles 19 et 107 du *Règlement sur le plan de Règlement d'arbitrage sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* [...] »):



Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, B-1.1, r. 8.

« V. **Recours 19.** [...] 107. [...] [note du Tribunal : cités ci-haut]



Règlement d'arbitrage sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, Centre Canadien d'Arbitrage Commercial, 1998.

« 11. La partie intéressée qui entend soumettre un différend à l'arbitrage en fait la demande au Centre par écrit, dans les trente (30) jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

La preuve que la partie intéressée a respecté ce délai lui incombe.

La demande comporte notamment:

- a. *les noms, qualités et adresses des parties ou de leurs mandataires ou représentants autorisés, s'il y a lieu;*
- b. *un exposé sommaire de l'objet du différend et, le cas échéant, le montant de la réclamation qui en découle;*

Doivent aussi être joints à la demande les documents et renseignements de nature à établir clairement les faits.

Le Centre est saisi de l'arbitrage à la date de réception de la demande. »

[Nos soulignements]

4. Le **4 avril 2024**, à 15h49, après l'échéance du délai prévu à l'article 19 du R.P.G., l'Entrepreneur transmet un courriel à l'attention de M^{me} Chloé Mainville, greffière adjointe du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (le « **CCAC** »), par lequel il mentionnait son intention de contester « une » décision rendue par l'Administrateur, et ce, sans aucun détail quant à l'identification de la décision en cause ou quant aux motifs de contestation, se limitant à écrire : [R-2 citée ci-haut]

5. Manifestement, le courriel du 4 avril 2024 transmis par l'Entrepreneur ne respectait aucunement les conditions de fond prévues à l'article 11 du R.A.P.G., à savoir notamment les noms, qualités et adresses des parties ou de leurs mandataires ou représentants autorisés, s'il y a lieu, ainsi que l'exposé sommaire de l'objet du différend et, le cas échéant, le montant de la réclamation qui en



découle, en plus de ne comporter aucune pièce jointe incluant les documents et renseignements de nature à établir clairement les faits :

6. Le 23 avril 2024, près de trois (3) semaines suivant son courriel initial du 4 avril 2024, l'Entrepreneur transmet un second courriel à l'attention de Mme Mainville précisant ses points de désaccord avec la Décision, lequel courriel est alors considéré par le CCAC comme étant la demande d'arbitrage (la « Demande d'arbitrage »), le tout tel qu'il appert du courriel de Yan Morneau du 23 avril 2024 et de la lettre datée du 22 avril 2024 y relative, en liasse, pièce R-3;

7. De là, le ou vers le 13 mai 2024, le CCAC notifie à l'Entrepreneur, aux Bénéficiaires et à l'Administrateur la Demande d'arbitrage conformément à l'article 12 du R.A.P.G., tel qu'il appert d'une copie de la lettre de notification de la Demande d'arbitrage (l'« Avis de notification »), pièce R-4;

8. À son Avis de notification, le CCAC précise alors que la Demande d'arbitrage a été soumise par l'Entrepreneur que le 23 avril 2024 – soit cinquante (50) jours suivant la réception de la Décision par l'Entrepreneur;

9. L'Avis de notification du 13 mai 2024 indique par ailleurs :

- a. La nécessité pour les parties intéressées, incluant les Bénéficiaires, de transmettre leur propre exposé sommaire des faits et leur opinion sur les prétentions de l'Entrepreneur, incluant les documents et renseignements pertinents, le tout conformément à l'article 13 du R.A.P.G.;
- b. L'application de l'article 62 du R.A.P.G. portant sur les possibles charges financières reliées à l'arbitrage; et
- c. Les prochaines étapes à l'arbitrage, comprenant (a) la demande de provision pour frais à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, (b) la nomination de l'arbitre, (c) la transmission par l'Administrateur du dossier relatif à la Décision, (d) la réponse à la demande d'arbitrage par les parties intéressées et (e) l'arbitrage.

10. Le 15 mai 2024, les avocats soussignés écrivent à Mme Mainville du CCAC afin de s'enquérir du mode de notification de l'acte de représentation pour les Bénéficiaires, ce à quoi cette dernière précise que le tout pourra être transmis directement par courriel à l'arbitre, mais que celui-ci devait d'abord être nommé une fois la provision pour frais acquittée par l'Entrepreneur, laquelle se faisait toujours attendre, tel qu'il appert d'un échange courriels du 15 mai 2024 au 14 juin 2024, pièce R-5;

11. Il est alors compris par les Bénéficiaires qu'une provision avait été demandée à l'Entrepreneur par le CCAC le ou vers le 13 mai 2024, portant la date d'échéance pour procéder au versement au plus tard le 12 juin 2024, inclusivement;

12. Effectivement, conformément à l'article 117.1 du R.P.G. et à l'article 16 du R.A.P.G., l'Entrepreneur doit acquitter une provision pour frais au CCAC si celle-ci est requise par ce dernier, et ce, dans les trente (30) jours d'une telle demande de provision :



➤ Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, B-1.1, r. 8.

« 117.1. Lorsque le demandeur est l'entrepreneur et que l'organisme d'arbitrage demande une provision pour frais, celle-ci doit être acquittée dans les 30 jours de cette demande de provision, à défaut de quoi, la demande d'arbitrage est considérée abandonnée par l'entrepreneur. »

[Nos soulignements]

➤ Règlement d'arbitrage sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, Centre Canadien d'Arbitrage Commercial, 1998.

« 16. Lorsque la partie en demande est l'entrepreneur, le Centre requiert de ce dernier, conjointement avec l'administrateur du Plan, une provision pour frais. Cette provision pour frais sera établie en fonction de la Grille de tarification pour l'arbitrage en vertu du règlement d'arbitrage applicable. »

[Nos soulignements]

13. Le 4 juin 2024, l'Administrateur transmet au CCAC, à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires son dossier relatif à la Décision, tel qu'il appert du courriel du 4 juin 2024, tel qu'en fait foi notamment l'échange courriels (pièce R-5);

14. Aussitôt, les avocats soussignés s'informent auprès de Mme Mainville de l'état du dossier d'arbitrage, particulièrement de la nomination d'un arbitre, tel qu'il appert d'un échange courriels du 4 au 6 juin 2024, tel qu'il appert de l'échange courriels (pièce R-5);

15. Mme Mainville confirme alors aux avocats soussignés que le CCAC demeure toujours dans l'attente du paiement de la provision pour frais de la part de l'Entrepreneur, étape essentielle à la nomination d'un arbitre, malgré certaines relances effectuées à l'attention de son représentant, tel qu'en fait foi l'échange courriels (pièce R-6);

16. Le 14 juin 2024, Mme Mainville confirme à nouveau aux avocats soussignés l'absence de versement de la provision pour frais par l'Entrepreneur;

17. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article a.16.1 du R.A.P.G., le CCAC est habilité à émettre un certificat de désertion de la demande d'arbitrage :

➤ Règlement d'arbitrage sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, Centre Canadien d'Arbitrage Commercial, 1998.

« a.16.1 le défaut d'une partie de se conformer à la demande ci-haut reprise à l'article 16, habilitera le Centre à émettre un Certificat de désertion de la demande d'arbitrage. »

18. Or, pour les faits plus amplement exposés ci-avant et les motifs ci-après, la Demande d'arbitrage doit être rejetée, le tout conformément aux dispositions des articles 19, 107, 117 et 117.1 du R.P.G. et des articles 11, 16 et a.16.1 du R.A.P.G., en ce que :

a. La demande d'arbitrage a été soumise par l'Entrepreneur que le 23 avril 2024, soit cinquante (50) jours suivant la réception de la Décision;



b. L'Entrepreneur a omis, fait défaut ou négligé de verser la provision pour frais dans les délais prévus aux règlements;

19. De surcroît, les articles 117 du R.P.G. et 46 du R.A.P.G. prévoient que l'arbitrage doit débiter obligatoirement dans les 30 jours de la réception par le CCAC de la demande d'arbitrage :

➤ *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, B-1.1, r. 8.*

« 117. L'audition de la demande en arbitrage doit débiter dans les 30 ou 15 jours de sa réception selon que la demande porte sur une réclamation ou l'adhésion. »

[Nos soulignements]

➤ *Règlement d'arbitrage sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, Centre Canadien d'Arbitrage Commercial, 1998.*

« 46. L'audition de la demande d'arbitrage débute obligatoirement dans les trente (30) ou quinze (15) jours de sa réception selon que la demande porte sur une réclamation ou l'adhésion. »

[Nos soulignements]

20. Nonobstant le fait que la transmission de la Demande d'arbitrage soit tardive au sens des articles 19 et 107 du R.P.G. et de l'article 11 du R.A.P.G., l'audition de la Demande d'arbitrage n'a forcément pas débuté dans les trente (30) jours de sa réception par le CCAC le 23 avril 2024, alors qu'aucun arbitre n'a même été nommé à ce jour;

21. En considération de tout ce qui précède, non seulement le CCAC est habilité à émettre un Certificat de désertion de la Demande d'arbitrage conformément à l'article 16.1 du R.A.P.G., mais les Bénéficiaires sont entièrement justifiés et bien fondés de demander le rejet de la Demande d'arbitrage.

Témoignage à l'audience de l'Entrepreneur

[7] Yan Morneau est représentant de l'Entrepreneur.

[8] Il confirme la réception de la décision de l'Administrateur selon le relevé produit par la GCR dans son cahier de pièces (partie de A-16, page 350 de son cahier de pièces) ;

[8.1] il a ouvert le 4 mars 2024, à 18 :57, le courriel contenant la décision de l'Administrateur dont il a pris alors connaissance.

[9] Il l'a regardée à la grandeur avec son frère Mike.

[10] Après en avoir pris connaissance, il a essayé de communiquer avec Monsieur Bérubé (conciliateur de la GCR).



- [11] Il voulait lui parler car Monsieur Bérubé avait dit des choses et dans la décision c'était le contraire, et il y avait des omissions de sa part, mais il n'a jamais été capable de lui parler après de la décision.
- [12] Au début il a essayé de le rejoindre par téléphone, en vain.
- [13] Il lui a laissé des messages sur sa boîte vocale.
- [14] Après cela il lui a envoyé des courriels ;
- [14.1] le 28 mars à 15h18, il a envoyé un courriel à Monsieur Bérubé, écrivant avoir laissé plusieurs messages et qu'il aimerait avoir des précisions sur le jugement rendu ;
- [14.2] il en a envoyé un autre le 2 avril, toujours sans nouvelle.
- [15] Il a cherché à savoir « ce qu'il peut faire » car il n'avait pas de réponse, il ne savait pas s'il était en vacances ou non.
- [16] Il est allé sur le site de la GCR qui lui donnait un lien avec un numéro de téléphone qui lui a donné certains endroits, il a fait plusieurs appels et finalement il est « tombé » sur la greffière du CCAC.
- [17] Le 4 avril 2024 à 15 h 49, l'Entrepreneur a envoyé le courriel suivant au greffe du CCAC (pièce R-2) :
- « Bonjour Mme. Mainville,*
- Je vous écrit pour contester une décision de l'administrateur de la GCR à l'égard de mon entreprise soit 9206-8683 Qc inc.*
- J'aimerais que vous me rappeliez pour discuter de la marche à suivre.*
- Merci et au plaisir.*
- Yan Morneau*
- Construction Paul Morneau*
- 418 [...] (caviardé par le Tribunal)*
- [18] Le Tribunal note ici qu'il apparaît au dossier que la greffière du CCAC a ouvert physiquement un dossier d'arbitrage en date du 4 avril 2024.
- [19] L'Entrepreneur poursuit : la greffière lui a envoyé un courriel le [lundi] 8 avril à l'effet qu'elle allait lui parler la même journée et le 8 avril ils se sont parlés.
- [20] Madame Mainville (la greffière) lui a dit de préparer ses choses, ce qu'il reprochait à la décision, d'envoyer ce document et à partir de ça, elle allait lui envoyer un lien avec le dépôt de \$3,000 sauf qu'il n'avait jamais reçu ce lien, c'est pour cela qu'il a rappelé Madame Mainville et elle lui a renvoyé le lien pour qu'il fasse le dépôt.



[21] Le 23 avril 2024 à 10 h 21, l'Entrepreneur a envoyé par courriel au greffe du CCAC, avec la lettre suivante en pdf (pièce R-3) :

Cette lettre fait suite au courriel que nous vous avons envoyé le 4 avril 2024.

Cette lettre est pour contester la décision du gestionnaire de la GCR dans le dossier de la réclamation de Mme. Valérie Côté à notre égard soit notre compagnie 9206-8683 Qc Inc.

Nous avons plusieurs points de désaccord avec le jugement en voici quelques uns;

1. Portes et fenêtres non fournis par notre entreprise;
2. Robinet extérieur n'est pas au plan donc par conséquent où est ma responsabilité?
3. Ébénisterie non incluse dans le contrat;
4. Dans le rapport il y est mentionné qu'il y avait une poutre fissuré, nous n'avons pas fourni de poutre [...]
5. Le rapport du supposé ingénieur [...] il ne peut plus pratiquer
6. Plusieurs changements sans préavis avec le sous-traitant [...]
7. Aucun paiement à ce jour malgré qu'ils habitent la résidence.

[22] Le 2 mai la greffière lui a demandé copie de la décision de la GCR, il lui a envoyée.

[23] Le 13 mai il a reçu la notification d'arbitrage et la demande de provision pour frais par la greffière du CCAC.

[24] Il a reçu un courriel à l'effet qu'elle allait lui envoyer les liens, mais après ça il n'a pas reçu de courriel.

[25] Il n'avait pas les informations bancaires pour faire le dépôt – on ne le voyait pas sur son courriel.

[26] Le 6 juin 2024, il reçoit un courriel de la greffière du CCAC qui disait qu'elle n'avait pas reçu la provision pour frais ;

[26.1] il a communiqué avec elle et elle lui a renvoyé un autre courriel, avec les informations bancaires pour envoyer le dépôt de \$3,000 – c'est à partir de ce courriel qu'il a été en mesure d'effectuer un transfert car le courriel du 13 mai n'avait pas ces informations, il n'en voyait pas.

[27] Il a déposé son chèque le 13 juin à la succursale de la BMO à Rimouski au compte du CCAC.

[28] À l'audience, le Tribunal a montré à tous qu'au dossier, le relevé bancaire du compte du CCAC indique que les fonds ont bien été versés le 13 juin, alors que la greffière affirme que ce n'est que le 20 juin qu'elle en a été avisée par la Banque ;

[28.1] pour le Tribunal, il est probable que le délai de compensation bancaire soit en cause, soit entre la date où le chèque de la Caisse populaire sur



qui le chèque est tiré est déposé à la Banque et l'ajout par la Banque du CCAC au relevé bancaire en ligne, que les fonds sont disponibles.

[29] Puisqu'il convient lors d'une demande en rejet sur une question de procédure de regarder *prima facie* le dossier, le Tribunal lui a demandé, de façon brève, de préciser sa contestation; l'Entrepreneur précise à l'audience (ce qui est en italique est sa lettre envoyée au CCAC le 23 avril) :

[29.1] *Nous avons plusieurs points de désaccord avec le jugement en voici quelques uns ;*

[29.1.1] quant au titre qui précède la liste des sept éléments à sa décision, cela ne concerne pas de point de la décision de la GCR en particulier ;

[29.2] 1. *Portes et fenêtres non fournies par notre entreprise ;*

[29.2.1] il s'agit du point 8 de la décision ;

[29.3] 2. *Robinet extérieur n'est pas au plan donc par conséquent où est ma responsabilité?*

[29.3.1] il s'agit du point 5 de la décision ;

[29.4] 3. *Ébénisterie non incluse dans le contrat,*

[29.4.1] il s'agit du point 19 de la décision ;

[29.5] 4. *Dans le rapport il y est mentionné qu'il y avait une poutre fissuré, nous n'avons pas fourni de poutre [...]*

[29.5.1] il s'agit du point 13 de la décision ;

[29.6] 5. *Le rapport du supposé ingénieur [...] il ne peut plus pratiquer*

[29.6.1] cet élément est discuté ci-après ;

[29.7] 6. *Plusieurs changements sans préavis avec le sous-traitant [...]*

[29.7.1] il s'agit des points 9, 14, 15 et 19 de la décision ;

[29.7.2] ce qui suit, n'est que ce qui apparaît *prima facie*, qui devra faire l'objet d'une preuve au fond ;

29.7.2.1. le Tribunal ajoute qu'au dossier (pièce A-4 du cahier de pièces de l'Administrateur), une lettre du procureur des Bénéficiaires du 9 juin 2023 mentionne que l'Entrepreneur accrédité a signé le contrat d'entreprise mais les travaux ont été tous effectués par un sous-traitant/des sous-traitants ;

29.7.2.2. l'Entrepreneur affirme à l'audience avoir signé un contrat avec les Bénéficiaires, puis après cela il n'a plus jamais entendu parler d'eux jusqu'à ce qu'il leur demande de signer la fin des travaux et ils l'ont comme tassé quand ils ont une preuve de la garantie pour leur



financement, « là je n'existais plus » et en fin de compte, il n'a eu aucun paiement ;

29.7.2.2.1. « pour faire une histoire courte », de la signature du contrat jusqu'à la réception du rapport de Luc Babin, il n'a jamais entendu parler des Bénéficiaires – c'est lui qui les avait appelés pour qu'ils signent pour la fin des travaux, et ils ont refusé en disant qu'il y avait des problèmes alors que jusque-là, lui, il n'en avait jamais entendu parler ;

[29.8] 7. *Aucun paiement à ce jour malgré qu'ils habitent la résidence ;*

[29.8.1] l'Entrepreneur affirme que, malgré la mention à la page 47 du cahier de pièces de l'Administrateur à l'effet que la Bénéficiaire écrit avoir payé une somme (note du Tribunal : dans les six chiffres), il *n'a jamais reçu aucune somme d'argent ;*

[29.8.2] à la question du Tribunal si la décision de la GCR en parle, il répond que c'est pour cela qu'il voulait parler à Monsieur Bérubé, il y avait des choses qu'ils avaient discutées et ce n'était pas dans la décision, ou c'est rapporté autrement dans la décision.

Plaidoiries

Bénéficiaires

[30] Le procureur des Bénéficiaires réitère les références aux règlements qu'il cite dans sa Demande.

[31] Il plaide qu'il y a deux tendances quant au délai d'arbitrage – le Tribunal a signalé que pour le soussigné, la jurisprudence était clairement du côté du délai de procédure (ce point est détaillé ci-après).

[32] Bien qu'il soit prêt à plaider que c'est un délai indicatif et non de rigueur, l'Entrepreneur ne pouvait pas faire n'importe quoi, il doit faire une démonstration de son niveau de diligence dans le respect du *Règlement*, c'est aussi ce qui est prévu à l'article 11 du Règlement d'arbitrage du CCAC.

[33] Il appartient à Monsieur Morneau de démontrer qu'il a agi avec diligence dans le dossier ce que la preuve au dossier ne démontre pas.

[34] L'ouverture du document s'est faite le 4 mars donc la décision est connue dès le 4 mars.

[35] Il comprend mal les suivis auprès de Monsieur Bérubé en laissant le temps passé tout le mois de mars, les recherches sur Internet permettent d'accéder au site de la GCR qui démontre la procédure, en plus du Guide de l'entrepreneur.

[36] Ici non seulement le délai de 30 jours n'est pas respecté : ce n'est que le 4 avril qu'il envoie un courriel au sens très large et ce n'est que le 23 avril qu'il envoie



sa lettre, on parle d'un délai de 50% du délai total, où Monsieur envoie une lettre avec quelques points de contestation.

- [37] Le 13 mai, la greffière a demandé formellement la provision pour frais.
- [38] Il comprend difficilement qu'à partir du 13 mai il prétend ne pas avoir les coordonnées du transfert, il a envoyé un chèque le 13 juin – près de 4 mois entre la décision et la provision pour frais.
- [39] On a un dépassement du délai de 30 jours du 4 mars.
- [40] Un dépassement du délai de la provision des frais.
- [41] L'article 117 du *Règlement* (et 46 du Règlement d'arbitrage) dit que l'audition doit débuter dans les 30 jours.
- [42] Le cumul des dépassements est attribuable seulement à l'Entrepreneur, il s'explique mal la raison, on ne peut pas ignorer la Loi, ce qui s'est passé entre le 4 avril et le 23 avril, la démonstration du niveau de diligence n'est pas rencontrée.
- [43] Les éléments de la décision sont majeurs, ce sont des dépassements de délais cumulés de l'Entrepreneur, les Bénéficiaires demandent le rejet pour compléter les travaux.
- [44] Il cite :
- [44.1] *SDC Le 801 Rockland Outremont et 9211-5401 Québec inc.*⁴ :
- [44.1.1] note du Tribunal : cette décision accueille la demande de prorogation de trois jours sur la base de l'erreur des avocats ;
- [44.2] *Renaud c. Construction Ovi*⁵ :
- [44.2.1] note du Tribunal : les Bénéficiaires n'avaient produit aucune preuve sur les motifs expliquant le retard d'une demande d'arbitrage pour une décision qui leur était complètement favorable :

44. Les bénéficiaires n'ont **fourni absolument aucune explication** concernant la transmission de leur lettre à l'administrateur dans laquelle ils demandent la révision complète de leur dossier d'autant plus que la décision de l'administrateur rendue en date du 18 décembre 2017 **leur était complètement favorable**, le conciliateur ayant accueilli leur demande et ordonné à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs.

⁴ *SDC Le 801 Rockland Outremont et 9211-5401 Québec inc.*, 2022 CanLII 54058 (QC OAGBRN), (Dominique Desjarlais, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jpwxv>>.

⁵ *Renaud et Construction Ovi inc.*, 2018 CanLII 128200 (QC OAGBRN) (Carole St-Jean, arbitre), <<https://canlii.ca/t/hwzfx>>.



45. Le Tribunal arbitral constate **l'absence totale de preuve** démontrant une quelconque méprise des bénéficiaires ou que ces derniers auraient agi avec diligence de même que l'absence de toutes explications susceptibles de justifier la production tardive de la demande d'arbitrage. ;

[44.3] *Rea c. Réal Landry*⁶

[44.3.1] le Tribunal note, avec égards, que les faits dans l'affaire *Rea* se distinguent du présent dossier – non seulement l'entrepreneur dans l'affaire *Rea* était en vacances puis à la chasse sans se préoccuper de son courrier, mais il s'agissait d'une deuxième décision à la suite d'une première qu'il n'avait pas portée en arbitrage :

[34] Or, avec égards, j'estime que les circonstances de l'espèce ne militent pas en faveur d'une prorogation de ce délai.

[35] En quittant volontairement en vacances en décembre et en ne s'assurant pas que quelqu'un en charge prenne connaissance de son courrier et s'en occupe ou à la limite lui en fasse part, l'entrepreneur a été imprudent. En rentrant de vacances pour repartir aussitôt à la chasse sans lui-même se pencher sur son courrier, l'entrepreneur a à nouveau manqué de diligence.

[36] En l'espèce, il n'y a aucune circonstance qui me permettent de conclure que l'entrepreneur aurait été diligent et victime de quelque circonstance étrangère à sa bonne volonté. Son absence du bureau et l'organisation de celui-ci en son absence sont des circonstances volontaires et aucunement hors de son contrôle ni fortuite.

[37] De plus, rien n'explique pourquoi lorsqu'il a pris connaissance du rapport à la mi-janvier alors que le délai de 30 jours n'était pas écoulé, la date d'échéance étant le 22 janvier, il a quand même attendu jusqu'au 3 février suivant pour présenter sa demande d'arbitrage.

[38] À mes yeux, il serait déraisonnable pour l'arbitre de conclure en pareilles circonstances qu'une personne, qui ne peut quand même pas invoquer l'ignorance des faits ni du *Plan*, aurait agi avec diligence. Sans aucunement dire que l'entrepreneur aurait manqué de bonne foi, il reste qu'il n'a pas agi de manière à préserver ses droits et cela, sans justification raisonnable.

⁶ 2007 CanLII 72758 (QC OAGBRN) (Johanne Despatis, arbitre) <<https://canlii.ca/t/2403d>>



[39] De plus, quand on l'examine, l'essentiel de sa demande d'arbitrage est d'invoquer n'avoir aucune responsabilité à l'égard des points qu'il conteste dans le rapport n° 2. Or, la responsabilité de l'entrepreneur à cet égard a été retenue dans le rapport n° 1 d'avril 2006. L'entrepreneur en ne contestant pas ce premier rapport a fait son lit au plan juridique. Il est évident que le relever de son défaut dans ces circonstances causerait un préjudice aux bénéficiaires.

Entrepreneur

- [45] L'Entrepreneur plaide que premièrement, quand il a reçu le jugement, il a appelé tout de suite Monsieur Bérubé pour avoir des explications par rapport à son rapport.
- [46] On n'a pas eu de retour d'appel, pas de courriel, on n'a rien reçu.
- [47] *C'est beau de dire que j'suis un ci et un ça*, mais de vouloir contester les choses quand on n'a pas les réponses, et même Madame Côté a eu de la difficulté à rejoindre Monsieur Bérubé.
- [48] Avant de prendre une décision, il avait des questionnements mais sur ces questionnements il n'a jamais reçu de réponse.
- [49] Lui il est entrepreneur, il n'est pas un avocat, les choses juridiques ce n'est pas son domaine, il ne connaît pas ça, oui on cherche des choses, on appelle d'un bord puis de l'autre et on essaie d'avoir les meilleures réponses.
- [50] Malheureusement, on n'a pas toujours la réponse la journée même, parfois on appelle et ça peut prendre une journée, une semaine, deux semaines ;
- [50.1] malheureusement, c'est comme ça dans toutes les sphères au Québec.
- [51] Quand il a envoyé les documents (au CCAC), la greffière du CCAC voulait des précisions, on lui a retournés et ensuite de ça, ce n'est pas qu'il ne voulait pas faire le paiement, c'est tout simplement qu'on n'avait pas le lien du greffe ;
- [51.1] un transfert ou un chèque qui finalement, a été déposé directement dans l'institution financière du greffe pour aller plus vite, sinon il aurait pu le faire avec Desjardins donc il est allé à la BMO – il est allé directement à la Banque à Rimouski parce que c'était le plus vite pour que Madame Mainville le reçoive.
- [52] Il a pris le montant et allé le déposer en fonction du numéro de compte que Madame avait fourni.
- [53] Il n'a pas niaisé le dossier, et il a envoyé la preuve à Madame Mainville pour lui montrer.
- [54] Il n'a pas niaisé ou retardé le dossier ;
- [54.1] « j'ai hâte que ce dossier là soit réglé parce que ça gruge beaucoup de temps, d'énergie et de stress pour tout le monde, autant pour lui que pour l'autre partie Madame Côté Monsieur Michaud ».



Réplique

[55] En réplique, le procureur des Bénéficiaires plaide deux points :

[55.1] quant au paiement il y a dépassement du délai de 30 jours, même si c'est d'une journée ;

[55.2] pour les démarches entreprises auprès de Monsieur Bérubé qui expliquerait le dépassement, il réfère aux paragraphes 41 et 42 sur l'excuse donnée à cause du Covid : *Laplante et Habitations Harmonix inc*⁷. ;

[55.2.1] avec égards, le Tribunal note qu'il s'agit d'une illustration et chaque cas d'arbitrage est un cas d'espèce ;

[18] Le 2 mars 2021, **les Bénéficiaires avisent l'Entrepreneur** qu'il n'y a pas lieu de prendre rendez-vous et que les Bénéficiaires **considèrent le dossier « fermé »**. [...]

[38] **À l'audition, Mme Laplante admet** que les Bénéficiaires **ne voulaient pas porter la Décision en arbitrage**. Ce n'est que suite à l'invitation d'un sondage automatisé le 10 mars 2021 au sujet de l'intervention de l'Administrateur dans le traitement de leur réclamation que les Bénéficiaires ont cru, à tort, que leur réponse en forme de plainte équivalait à une demande d'arbitrage et inciterait l'Administrateur à modifier la Décision, sans la nécessiter de se soumettre au processus d'arbitrage.

DÉCISION

[56] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter la Demande en rejet des Bénéficiaires, d'accepter de proroger le délai de production de la demande d'arbitrage, de déclarer valable quant à sa production la demande d'arbitrage et de fixer l'audition de la demande au fond le 13 août prochain.

[57] L'Entrepreneur a ouvert après 18 heures le 4 mars le courriel contenant la décision de l'Administrateur.

[58] L'Entrepreneur, qui a témoigné de manière crédible de ses démarches après le 4 mars, a envoyé un courriel le 4 avril au greffe du CCAC disant qu'il souhaitait se pourvoir en arbitrage.

[59] Élément important, rien dans la preuve ne montre que quelqu'un lui a répondu que ce courriel envoyé au CCAC n'était pas valide pour que le greffe du CCAC considère alors qu'aucune demande d'arbitrage n'avait été produite pour se pourvoir en arbitrage.

⁷ *Laplante et Habitations Harmonix inc.*, 2022 CanLII 144582 (QC OAGBRN) (Pierre Brossoit, arbitre) <<https://canlii.ca/t/k4sc2>>.



- [60] Le lundi 8 avril, le greffe a communiqué avec l'Entrepreneur (pour rappel, le courriel du 4 avril demande que la greffière le rappelle *J'aimerais que vous me rappeliez pour discuter de la marche à suivre*) pour lui demander des renseignements supplémentaires et l'Entrepreneur lui a renvoyé des documents le 23 avril.
- [61] Le procureur des Bénéficiaires a plaidé que les 15 jours qui ont séparé le 8 du 23 avril équivalait à 50% du délai de 30 jours toutefois, encore une fois, le Tribunal considère que rien dans la preuve ne montre que l'Entrepreneur était au courant que son courriel du 4 avril n'était pas suffisant pour produire sa demande d'arbitrage (voir la section suivante sur le contenu d'une demande d'arbitrage, paragraphe [74] et s.).
- [62] Quant à la production de la provision pour frais, l'Entrepreneur est allé lui-même à la succursale bancaire à Rimouski pour effectuer le dépôt de la provision pour frais ;
- [62.1] l'Entrepreneur a cru que c'était le moyen de transfert le plus rapide, le Tribunal ne peut pas le blâmer pour le délai de compensation entre un chèque d'une caisse populaire et une banque.
- [63] Le Tribunal conclut de la preuve l'intention manifeste de l'Entrepreneur de faire le suivi et de faire diligence dans l'exercice de ses droits et de son recours en arbitrage.
- [64] Quant au fond, et sans se prononcer moindrement sur le fond puisqu'il n'a pas entendu la preuve, le Tribunal n'a aucun allégué qu'il s'agisse d'un dossier qui est *prima facie* frivole ou peu sérieux, le dossier a aussi une spécificité :
- [64.1] l'Entrepreneur n'aurait pas eu de contact avec les Bénéficiaires avant la réception d'un rapport d'expert sur les travaux effectués (ou dirigés) exclusivement par un sous-traitant dans des circonstances particulières explicitées dans une lettre du procureur des Bénéficiaires au dossier ; et
- [64.2] il affirme n'avoir jamais reçu d'argent alors la Bénéficiaire dit avoir payé une somme dans les six chiffres.
- [65] Pour l'audition au fond, le Tribunal et les parties sont disponibles à procéder au fond rapidement dans un mois et demi (les vacances de la construction incluses).
- [66] Le Tribunal répond maintenant aux arguments de droit soulevés par les Bénéficiaires.

Le délai de production de la demande d'arbitrage

- [67] Les décisions judiciaires et arbitrales ont clairement établi les principes gouvernant la procédure d'arbitrage établie selon le *Règlement*.
- [68] Le délai de trente jours à l'article 19 du *Règlement* est un délai de procédure et non de rigueur.



[69] En 2003 dans *Takhmizdjian c. SORECONI et al.*⁸, la Cour supérieure a jugé déraisonnable la décision d'un arbitre qui avait conclu que le délai pour se pourvoir en arbitrage était de rigueur ou de déchéance (note : à cette époque, le délai était de 15 jours, le *Règlement* a été amendé pour 30 jours) :

[25] Le Tribunal estime que l'article 2878 s'applique ici au Règlement en cause. Le délai de 15 jours n'est pas indiqué nulle part comme étant de déchéance ou de rigueur. On peut considérer qu'il s'agit d'un délai de procédure pouvant être prorogé. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit spécifiquement à son article 116 que si l'arbitre doit statuer conformément aux règles de droit "*il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.*" Le Tribunal estime que les **circonstances** du présent cas justifiaient amplement l'arbitre d'agir avec équité et proroger le délai de 15 jours (note : les caractères gras sont dans la décision initiale) [...]

[36] À la lumière de tous les faits, le Tribunal estime que la décision rendue par l'arbitre est déraisonnable et doit être révisée.

[70] Le procureur des Bénéficiaires a parlé de deux tendances (une selon laquelle c'est un délai de procédure, l'autre que c'est un délai de rigueur, sans insister, avec raison, sur cette seconde tendance) mais la dernière fois que cela a été plaidé devant lui, le Tribunal a répondu dans l'affaire *Alain Ward et 9205-4717 Québec Inc. et La Garantie Abritat*⁹, par la citation de la décision de la Cour supérieure citée au paragraphe précédent et par des décisions rendues par seize arbitres différents qui avaient suivi la décision de la Cour supérieure, à l'effet qu'il n'y avait qu'une seule jurisprudence bien établie.

[71] Puis en 2020 notre collègue Jean Philippe Ewart, arbitre, a rejeté une demande de rejet d'une demande d'arbitrage dans *9285-4777 Québec inc. et Garantie de construction résidentielle ("GCR")*¹⁰ :

[24] Dans un premier temps, notons que le délai de soumission d'une demande d'arbitrage d'une décision d'un administrateur pour pourvoir à l'application de la Garantie est un délai de procédure - que certains ont qualifié de délai simplement 'indicatif'[7]¹¹ -, donc délai de prescription, et non délai de rigueur et encore moins délai de déchéance.

[72] Puis en 2022, dans une décision citée par les Bénéficiaires, notre confrère Dominique Desjarlais, arbitre, écrit dans l'affaire *SDC Le 801 Rockland Outremont et 9211-5401 Québec inc.*¹² :

CONSIDÉRANT QUE le délai de 30 jours prévu aux article 19 et 107 du *Règlement* n'est pas un délai de rigueur, ni de déchéance, et qu'il peut être prorogé

⁸ 2003 CanLII 18819 (QC CS) 9 juillet 2003 (Ginette Piché, j.c.s) <<https://canlii.ca/t/645s>>

⁹ CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, (Roland-Yves Gagné, arbitre) <https://t.soquij.ca/Em83S>

¹⁰ 2020 CanLII 111364 (QC OAGBRN) (Jean Philippe Ewart, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jd3zw>>

¹¹ [7] 9050-8219 Québec inc. (1er Choix Immobilier) et Développements Le Monarque inc. CCAC S08-140301-NP, 22 août 2008, Me Jeffrey Edwards, arbitre, maintenant Juge, Cour Supérieure.

¹² *SDC Le 801 Rockland Outremont et 9211-5401 Québec inc.*, 2022 CanLII 54058 (QC OAGBRN), (Dominique Desjarlais, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jpwxv>>.



[73] En conclusion, le Tribunal soussigné a la compétence juridictionnelle pour conclure de proroger le délai de trente jours dans le présent dossier.

Le contenu de la demande d'arbitrage

[74] Vu le *Règlement*, le Tribunal rejette le moyen des demandeurs à l'effet qu'il fallait détailler la demande d'arbitrage et que la lettre du 23 avril n'était pas suffisante.

[75] Ce n'est pas sur la base du *Règlement*, décrété par le Législateur et qui est d'ordre public que la Demande des Bénéficiaires est fondée, mais sur le Règlement d'arbitrage du CCAC (article 11).

[76] Pour rappel, la Cour d'appel dans l'arrêt *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*¹³, affirme que la procédure arbitrale prévue au *Règlement* est expéditive, plus souple, visant la réparation rapide des vices :

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

[18] La **procédure d'arbitrage expéditive** prévue au Règlement pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil. [...]

[19] Le juge Dufresne, alors de la Cour supérieure, expose à bon droit les finalités du recours arbitral prévu au Règlement dans *La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire*[7]¹⁴ :

[69] Le législateur veut, par l'adhésion obligatoire de tout entrepreneur à un plan de garantie dont les caractéristiques sont définies au Règlement, donner ouverture à un mode de résolution des réclamations ou des différends survenus à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf qui soit **plus souple, plus rapide et moins coûteux** pour les parties à un contrat assujetti au Règlement.

[77] Déjà en 2014 dans l'affaire *Frève et Constructions Levasseur Inc.*¹⁵, le Tribunal soussigné a rejeté l'argument qu'il fallait regarder le contenu des demandes d'arbitrage pour limiter le débat à son contenu :

[191] L'Administrateur a plaidé qu'il fallait regarder le contenu des demandes d'arbitrage pour limiter le débat à son contenu.

[192] Avec égards, le Tribunal d'arbitrage ne peut retenir cet argument.

[193] Le soussigné a répondu sur le banc, et il le réitère ici, que les dispositions du *Règlement* quant à l'avis d'arbitrage n'obligent pas le bénéficiaire à produire un énoncé détaillé comme ce qui est spécifié à l'article 494 ou 496 du *Code de procédure civile*.

[194] Le législateur, en adoptant le *Règlement*, a voulu établir un mécanisme simple de règlement des différends entre le bénéficiaire et l'administrateur, il est de pratique courante pour la gestion des dossiers d'arbitrage tenu en vertu du *Règlement* de déterminer lors des conférences préparatoires les points

¹³ 2013 QCCA 1211 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fzn52>>.

¹⁴ [7] J.E. 2002-1514.

¹⁵ (CCAC S14-012201-NP et al., 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre) <https://t.soujui.ca/Xc6x7>



spécifiques ou les questions à résoudre qui font l'objet du différend à trancher; ici, ces questions ont été fixées lors des nombreuses conférences préparatoires.

[78] En 2022, le soussigné a réitéré ce principe dans *Syndicat des copropriétaires du 4601 à 4621, 2e Avenue, Montréal et Groupe Axxco-Angus inc.*¹⁶;

[115] L'Entrepreneur a plaidé qu'il fallait regarder le contenu de la demande d'arbitrage pour limiter le débat à son contenu.

[116] Avec égards, le Tribunal d'arbitrage ne peut retenir cet argument, car contraire au droit applicable.

[117] Les dispositions du *Règlement* quant à l'avis d'arbitrage n'obligent pas le bénéficiaire à produire un énoncé détaillé comme ce qui est spécifié à l'article 353 du *Code de procédure civile* pour la déclaration d'appel.

[79] La pratique la plupart du temps, est que les points précis de la décision de l'Administrateur qui sont contestés, sont identifiés lors d'une conférence de gestion qui suit la demande d'arbitrage ;

[79.1] dans notre dossier, bien qu'il n'y ait pas de conférence de gestion précédent l'audience du moyen préliminaire, l'Entrepreneur a identifié ces points lors de l'audience de la Demande en rejet.

L'article 117.1 du *Règlement* et la provision pour frais

[80] Les Bénéficiaires demandent le rejet de la demande d'arbitrage sur la base du fait que l'Entrepreneur n'a pas produit sa provision pour frais dans les trente jours de la demande par le greffe du CCAC de la provision pour frais.

[81] Bien que la pratique d'avant 2015 fût de demander une telle provision car le *Règlement* prévoit que, quand l'Entrepreneur est en demande, la moitié des frais d'arbitrage lui revient (article 123 du *Règlement*), cet article 117.1 est de droit nouveau :

[81.1] qu'une demande d'arbitrage puisse être considérée abandonnée faute de recevoir la provision pour frais dans les trente jours de la demande, a été ajouté dans la version du *Règlement* en vigueur depuis 2015¹⁷.

[82] Tout comme pour la production d'une demande d'arbitrage, le délai pour produire cette provision pour frais *n'est pas indiqué nulle part comme étant de déchéance ou de rigueur (Takhmizdjian c. SORECONI et al.*¹⁸, par. [25] cité ci-haut au paragraphe [69]).

[83] Le délai pour produire la provision pour frais peut être prorogé.

[84] Dans le présent dossier, la provision a été déposée au compte en fidéicommiss du CCAC.

¹⁶ *Syndicat des copropriétaires du 4601 à 4621, 2e Avenue, Montréal et Groupe Axxco-Angus inc.*, 2022 CanLII 54049 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/jpwxl>>

¹⁷ Décret 156-2014, Gazette officiel du Québec, 5 mars 2014, vol. 10, p. 869.

¹⁸ 2003 CanLII 18819 (QC CS) 9 juillet 2003 (Ginette Piché, j.c.s) <<https://canlii.ca/t/645s>>



- [85] La demande de provision a été faite par le CCAC à l'Entrepreneur le 13 mai 2024.
- [86] De façon crédible, l'Entrepreneur a témoigné à l'effet que le lien ou les informations bancaires n'étaient pas dans la lettre.
- [87] En effet, ce n'est pas dans la lettre mais bien dans les pièces jointes au courriel que sont les informations bancaires, le Tribunal conclut que, puisque la bonne foi se présume, l'Entrepreneur n'a pas remarqué la présence des pièces jointes qui normalement, auraient dû s'y retrouver.
- [88] Croyant gagner du temps, au lieu de mettre un chèque à la poste, l'Entrepreneur s'est rendu lui-même à la succursale bancaire à Rimouski, le Tribunal ne lui reproche pas les délais de compensation exigés par la Banque de sa lettre de change tirée sur un compte d'une Caisse populaire.
- [89] La Demande de rejet basée sur le dépôt du chèque le 13 juin au compte du CCAC in trust n'est pas accueillie.

L'article 117 et le début de l'audience dans les 30 jours

- [90] Les Bénéficiaires plaident : comme l'article 117 du *Règlement* stipule que l'audition de la demande arbitrage doit débiter dans les trente jours de la demande, comme il n'a pas eu lieu dans les trente jours, ils sont fondés à demander le rejet de l'arbitrage.
- [91] Ils affirment que le mot « obligatoirement » apparaît dans le *Règlement*, or ce mot apparaît seulement dans le Règlement d'arbitrage du CCAC.
- [92] A l'audience, le procureur des Bénéficiaires affirme n'avoir trouvé aucune décision à ce sujet et le Tribunal lui a répondu n'en connaître aucune.
- [93] Depuis toujours, les arbitres ont considéré que l'« audition » de la demande d'arbitrage qui doit débiter dans les trente jours ne réfère pas à l'audience au fond de l'arbitrage mais bien du début du processus de l'arbitrage ;
- [93.1] qui plus est, par ajout au *Règlement* en 2015 l'Entrepreneur a un délai de trente jours pour produire sa provision pour frais.
- [94] Pour rappel :
- [94.1] l'arbitrage est un procès *de novo* (9264-3212 *Québec Inc. c. Moseka*¹⁹) : les parties peuvent produire des pièces qui n'étaient pas au dossier de l'Administrateur quand il avait rendu sa décision ;
- [94.2] les parties procèdent quand leur dossier est complet ;
- [94.3] peuvent s'ajouter des problèmes de conciliation des agendas des parties et de leurs procureurs membres du Barreau ;

¹⁹ 9264-3212 *Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/hwj8c>>



[94.4] entretemps, entre autres mesures, le *Règlement* prévoit à l'article 111 que des mesures conservatoires peuvent être ordonnées (*111. Avant ou pendant la procédure arbitrale, une partie intéressée ou l'administrateur peut demander des mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment*).

[95] De façon particulière, dans le présent dossier ;

[95.1] 13 mai 2024 : l'Administrateur a reçu la notification de la demande d'arbitrage et l'Entrepreneur, la demande d'une provision pour frais ;

[95.2] 4 juin 2024 : l'Administrateur envoie le cahier de pièces (*Règlement art. 109. Dès réception de cet avis, l'administrateur transmet à l'organisme d'arbitrage le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage.*) ;

[95.3] 13 juin 2024 : dépôt de la provision pour frais ;

[95.4] 14 juin 2024 : l'arbitre soussigné est nommé et communique immédiatement avec les parties pour proposer les dates du 25, 27 juin ou 17 juillet pour entendre la Demande de rejet ;

[95.5] 27 juin 2024 : première date acceptée par le procureur des Bénéficiaires et audition du moyen préliminaire des Bénéficiaires.

[96] La Demande de rejet sur la base de l'article 117 du *Règlement* est rejetée, considérant que rien en droit ne conclut en un rejet de la demande d'arbitrage quand l'audience au fond ne débute pas dans les trente jours.

Conclusion de la Demande en rejet

[97] Pour tous ces motifs, vu la preuve, vu le droit applicable, la Demande des Bénéficiaires en rejet de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est rejetée et l'audience d'arbitrage est fixée pour procéder au fond.

L'audience fixée le mardi 13 août 2024

[98] Les parties ont déclaré être disponibles pour procéder par moyens technologiques (Zoom) le mardi 13 août 2024 à partir de 9 :00.

Entrepreneur

[99] L'Entrepreneur affirme que ses témoins seront Mike Morneau et Éric Coulombe.

[100] Pour rappel, les différends qu'il a avec la décision de l'Administrateur du 4 mars 2024 qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher sont :

[100.1]1. *Portes et fenêtres non fournies par notre entreprise;*

[100.1.1] Point 8 « Portes et Fenêtres » ;

[100.2]2. *Robinet extérieur n'est pas au plan donc par conséquent où est ma responsabilité?*

[100.2.1] Point 5 « Fondation – Robinet Extérieur » ;



[100.3]3. *Ébénisterie non incluse dans le contrat,*

[100.3.1] Point 19 « Mezzanine Revêtement en Pin » ;

[100.4]4. *Dans le rapport il y est mentionné qu'il y avait une poutre fissuré, nous n'avons pas fourni de poutre [...]* ;

[100.4.1] Point 13 « Cuisine et Salle de Bain – Poutre Apparente Fissurée » ;

[100.5]6. *Plusieurs changements sans préavis avec le sous-traitant [...]*

[100.5.1] Point 9 « Hall d'Entrée » ;

[100.5.2] Point 14 « Cuisine et Salle de Bain – Baignoire de la chambre principale » ;

[100.5.3] Point 15 « Cuisine et Salle de Bain – Base de la Douche » ;

[100.5.4] Point 19 « Mezzanine – Revêtement en Pin ».

[101] Le Tribunal l'a avisé que le greffe du CCAC allait lui demander une provision supplémentaire pour les frais en vertu de l'article 117.1 du *Règlement*, considérant l'audience et la sentence arbitrale sur la Demande de rejet des Bénéficiaires.

Bénéficiaires : Témoignage de l'expert par son rapport écrit

[102] Le procureur des Bénéficiaires a fait une demande orale de faire témoigner par écrit comme témoin expert, Luc Babin, ingénieur, considérant son décès, soit que son rapport d'expert vaille pour son témoignage d'expert.

[103] Ce rapport, daté du 16 mai 2023, est produit dans le cahier de pièces de l'Administrateur comme pièce A-14.

[104] Le procureur a fait parvenir une lettre émise par la secrétaire de l'Ordre des ingénieurs et Directrice des Affaires juridiques, M^e Pamela McGovern, datée du 14 mai 2024, à l'effet que Luc Babin a été réinscrit à l'Ordre des ingénieurs du Québec à titre d'ingénieur le 4 mai 2001, retiré le 22 mars 2024 pour cause de décès.

[105] Le Tribunal a affirmé que Luc Babin avait déjà témoigné comme témoin expert devant lui autant en présence et que par moyens technologiques dans d'autres dossiers et qu'il l'avait déjà reconnu comme témoin expert ingénieur²⁰.

²⁰ *Arsenault et Industries Leblanc inc.*, 2021 CanLII 57142 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/jgg5>> : « [103] Luc Babin est ingénieur depuis 1993, spécialisé en structure, fondation, enveloppe du bâtiment, reconnu par le Tribunal comme témoin expert. » ; *Syndicat de copropriété du 423 rue Alcide-C.-Horth et Construction MACB inc.*, 2021 CanLII 57147 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/jgg5>> : « [10] Luc Babin est ingénieur depuis près de



[106] Le Tribunal a demandé à l'Entrepreneur s'il avait une objection à ce que le témoin expert Babin témoigne par écrit, que son rapport vaille pour son témoignage, et qu'il soit reconnu comme témoin expert ;

[106.1] l'Entrepreneur a répondu « non je n'ai pas d'objection ».

[107] Le Tribunal accueille la demande des Bénéficiaires, le rapport d'expert de Luc Babin ingénieur, fera partie de la preuve et vaudra comme son témoignage d'expert.

FRAIS

[108] L'article 123 du *Règlement* débute ainsi :

123. Les coûts de l'arbitrage sont **partagés à parts égales entre** l'administrateur et l'entrepreneur **lorsque ce dernier est le demandeur.** [...]

[109] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur de la demande d'arbitrage, avec²¹ les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

CONCLUSION

[110] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[110.1] **REJETTE** la Demande des Bénéficiaires en rejet de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;

[110.2] **PROROGÉ** le délai de production de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et du dépôt de la provision pour frais et **DÉCLARE** bonne et valable la demande d'arbitrage produite par l'Entrepreneur auprès du CCAC de la décision de l'Administrateur du 4 mars 2024 ;

[110.3] **CONSERVE** sa compétence juridictionnelle sur cette demande d'arbitrage ;

trente ans, spécialisé en bâtiment, reconnu par le Tribunal comme témoin expert en cette capacité, il a produit un rapport d'expert avec plusieurs photos daté du 9 février 2021 (son CV est joint à son rapport d'expert, pièce B-6). » ; *Les Habitations Mont-Carleton Inc. c. Dunn et Gosselin et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) SORECONI 171109001, 7 décembre 2017* (Roland-Yves Gagné, arbitre), <https://t.soquij.ca/c5Q4P> : « [144] Luc Babin est ingénieur en construction et est produit comme témoin expert par l'Entrepreneur. ».

²¹ *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson 2016 QCCS 5593* (Hon. Juge Marie-Anne Paquette, j.c.s.) paragraphes [54] et [61].



AVIS DE CONVOCATION
LE MARDI 13 AOÛT 2024 À 9 :00 A.M.

[110.4]**FIXE** l'audition de l'arbitrage au fond le mardi 13 août 2024 à 9 :00 a.m., par moyens technologiques - Zoom, à laquelle chacun participera avec :

[110.4.1] (1) un ordinateur/tablette/téléphone intelligent ;

[110.4.2] (2) un micro ; et

[110.4.3] (3) une caméra/webcam ;

[110.5]**COMMUNIQUERA** aux parties par courriel les coordonnées pour se connecter **le matin même** (vers 8 :30) de l'audition (un simple lien sur lequel cliquer, ça fonctionne même si vous n'avez jamais utilisé ou téléchargé Zoom auparavant) ;

[110.1]**RAPPELLE** les consignes habituelles pour la tenue d'une audience par moyens technologiques :

Assurez-vous :

- D'être dans un lieu calme où vous ne serez pas dérangé ;
- D'avoir un éclairage adéquat et **de ne pas faire dos à une fenêtre**, même si elle est couverte d'un store opaque ;
- D'avoir le matériel nécessaire avant l'audience. Ayez à portée de main votre dossier, un crayon et des feuilles de papier pour prendre des notes ;
- Si vous êtes dans un bâtiment résidentiel, demandez aux personnes qui habitent avec vous de ne pas utiliser Internet pendant votre audience ;

Advenant une perte de connexion ou toute autre difficulté informatique, levez la main droite dans l'écran. En cas de perte de connexion visuelle, l'arbitre communiquera avec vous à nouveau par courriel ou par téléphone ;

[110.2]**DÉCLARE** applicables les « Lignes directrices concernant l'utilisation des technologies durant les audiences Cour supérieure, Cour du Québec et cours municipales » :

Les principes

- ❖ Le juge peut, à sa discrétion :
 - rendre toute ordonnance visant à assurer le respect du décorum et du bon ordre ainsi que le bon déroulement de l'audience ;
 - autoriser, suivant les modalités qu'il détermine, toute dérogation aux présentes lignes directrices sur demande expresse à cet effet.

L'interdiction générale pour un témoin ou un membre du public

- ❖ Un témoin ou un membre du public assistant à une audience en salle virtuelle peut utiliser un appareil électronique uniquement pour accéder à celle-ci. Il est interdit de prendre des photographies, d'effectuer des



captures d'écran ou de procéder à un enregistrement sonore ou vidéo d'une audience tenue en salle virtuelle.

Les règles visant une partie ou un avocat

Un avocat ou une partie peuvent, en s'assurant de respecter le décorum et les ordonnances en vigueur sans nuire au bon ordre, au déroulement de l'audience [...] :

- ❖ garder en mode vibration ou discrétion, un appareil électronique ;
- ❖ utiliser un appareil électronique exclusivement pour les besoins d'un dossier, notamment pour participer à l'audience se déroulant dans une salle virtuelle, rédiger ou consulter des notes, un agenda, la doctrine, la législation ou la jurisprudence ;
- ❖ diffuser ou communiquer de courts messages textes, des observations, des informations et des notes.

Il est par contre toujours interdit à un avocat ou une partie :

- ❖ d'effectuer un appel téléphonique ou d'y répondre ;
- ❖ de prendre des photographies, d'effectuer des captures d'écran ou de procéder à un enregistrement sonore ou vidéo.

[110.3]**RESTE** à la disposition des parties, entre autres pour rendre toute ordonnance appropriée, même avant la date inscrite dans les présentes Conclusions ;

[110.4]**ORDONNE** que les coûts d'arbitrage de l'audience et de la présente sentence arbitrale soient payés à parts égales, moitié par l'Administrateur moitié par l'Entrepreneur, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage CCAC, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 29 juin 2024



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

