

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° dossiers Garantie : 151957-10843
N° dossiers CCAC : S24-052701

Entre

Habitations Terrasses Godin Inc.
Entrepreneur

ET

Syndicat de la copropriété Terrasses Godin
Bénéficiaire

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE FINALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour le Bénéficiaire : Véronique Dionne-Boivin

Pour l'Entrepreneur : Amjad Khan

Pour l'Administrateur : M^e Valérie Lessard

Date de l'audience : 12 juin 2024

Date de la sentence : 27 juin 2024

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE:

Syndicat de la copropriété Terrasses Godin
a/s Véronique Dionne-Boivin
5987 Bannantaye
Montréal, Qc. H4H 1H7

ENTREPRENEUR :

Habitations Terrasses Godin Inc.
a/s Amjad Khan
244 Marsh
Pointe-Claire, Qc. H9R 5Y2

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Valérie Lessard
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

Pour ce dossier, l'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-30 Courriel de dénonciation du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 1er septembre 2023, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 1er septembre 2023;
- Facture de Plombier Expert (9272-5357 Québec inc.) datée du 2 août 2023;
- Facture de Allard & Ricard inc. datée du 15 août 2023;
- 6 vidéos mentionnés dans le courriel de dénonciation (voir documents en supplément du cahier de pièces);

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-31 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 15 mars 2024 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;

A-32 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage GAJD daté du 28 mai 2024, incluant :

- Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 24 mai 2024;
- Décision de l'Administrateur datée du 15 mars 2024 (voir A-13);



- Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage GAJD et nomination de l'arbitre datée du 28 mai 2024;
 - Code d'arbitrage (non inclus dans le présent cahier de pièces);
 - Guide de vulgarisation d'arbitrage (non inclus dans le présent cahier de pièces);
- A-33 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage CCAC daté du 5 juin 2024, incluant :
- Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage CCAC et nomination de l'arbitre datée du 5 juin 2024;
- A-34 Curriculum vitae du conciliateur

Introduction	3
Trame factuelle en parallèle de la décision du 15 mars et de la demande d'arbitrage le 27 mai 2024.....	4
Le présent dossier : Décision du 15 mars 2024 et demande d'arbitrage alléguée	10
Témoignages et représentations à l'audience	11
Amjad Khan, Entrepreneur	11
Véronique Dionne-Boivin	12
M ^e Valérie Lessard	13
Décision	13
Envoi par courriels vs envoi par poste recommandée	14
L'oubli comme preuve de diligence	22
Délai d'exécution.....	26
FRAIS	26
CONCLUSION	26

Introduction

- [1] Le Tribunal est saisi d'un moyen préliminaire en rejet de quatre demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur, dont celle du présent dossier.
- [2] Le Tribunal est saisi du présent dossier, à la suite d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur d'une décision de l'Administrateur du 15 mars 2024, produite auprès de l'organisme d'arbitrage GAJD le 27 mai 2024, puis transférée à l'organisme d'arbitrage CCAC et par la nomination du soussigné comme arbitre le 5 juin 2024.
- [3] Au moment d'entendre le moyen préliminaire de l'Administrateur et du Bénéficiaire, le Tribunal d'arbitrage est saisi de six dossiers entre les parties, soit :
- [3.1] deux demandes d'arbitrage par le Bénéficiaire (Dossiers S24-011701-NP (décision de l'Administrateur du 18 décembre 2023, demande reçue par CCAC le 17 janvier 2024) et S24-021601-NP (décision de l'Administrateur du 5 février 2024, demande reçue par CCAC le 16 février 2024)) ;
 - [3.2] quatre demandes d'arbitrage par l'Entrepreneur qui font l'objet du moyen préliminaire en rejet :



- [3.2.1] S24-013001 - demande d'arbitrage portant sur deux objets – une décision de l'Administrateur du 18 décembre 2023 et un avis de prise en charge du 11 janvier 2024 ;
 - [3.2.2] S24-020501 – demande d'arbitrage d'une décision de l'Administrateur du 5 février 2024 ;
 - [3.2.3] S24-020601 - demande d'arbitrage d'un avis de prise en charge du 6 février 2024 ;
 - [3.2.4] le présent dossier : S24-052701.
- [4] La présente sentence arbitrale finale ne vise que la demande d'arbitrage de la décision de l'Administrateur du 15 mars 2024, portant sur une réclamation différente de celle qui est l'objet des trois autres demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur et des deux demandes d'arbitrage du Syndicat Bénéficiaire.
- [5] La sentence arbitrale sur le moyen préliminaire demandant le rejet des trois autres demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur fait l'objet d'une sentence séparée rendue ce jour.

Trame factuelle en parallèle de la décision du 15 mars et de la demande d'arbitrage le 27 mai 2024

- [6] Seule une trame factuelle incluant l'autre réclamation du Bénéficiaire permet de comprendre le contexte.
- [7] **12 octobre 2021** : dénonciation de l'autre réclamation par le Syndicat Bénéficiaire (Annexe I de la pièce A-12).
- [8] **16 juin 2022** : (pièce A-12) à la suite d'une visite des lieux du 14 décembre 2021, l'Administrateur a rendu une décision en faveur du Bénéficiaire sur 71 points, ajoutant qu'il ne peut pas statuer dans l'immédiat sur les points 72 et 73 ;
- [8.1] l'introduction de la décision du 16 juin 2022 se lit ainsi :

AVANT-PROPOS.

L'administrateur informe le lecteur que le délai entre la visite sur place et l'envoi de la décision est le fait que le promoteur, M Amjad Khan, avait mandaté l'entrepreneur Cadrin-Soules, en décembre 2021 pour assister en son nom à la conciliation. À ce moment, Gary Soules s'est engagé par courriel (voir annexe 5) à corriger des déficiences relevées par le rapport d'inspection des parties communes réalisé par l'architecte-inspecteur J-P Grondines (annexe 4) [...]

Le 1er mars 2022, l'administrateur a rencontré par visioconférence M. Khan pour connaître ses intentions. Il appert qu'il retiendra les services d'un nouvel entrepreneur pour s'occuper des déficiences aux parties communes. L'administrateur, à ce moment, soutient que l'échéancier de même que la portée des travaux élaborés par Cadrin-Soules sont toujours dans l'ordre ce que confirme et accepte M. Khan.

Au moment d'écrire ces lignes, nous sommes informés que peu de travaux sont réalisés en rapport à la quantité prévue ou requise [...]



[9] **13 décembre 2022** : décision arbitrale rendue¹ par M^e Pierre Brossoit, arbitre au GAJD, qui résume ce qui s'en est suivi – toujours pour l'autre réclamation qui n'est pas celle au dossier objet de la présente sentence :

[2] Le 16 juin 2022, l'Administrateur, par l'intermédiaire du technologue Sylvain Legault, rend une décision (la « Décision ») où 71 des 106 items de la réclamation du Bénéficiaire sont accueillis.

[3] Le même jour, l'Administrateur communique par courriel la Décision à l'Entrepreneur. On ignore toutefois du cahier de pièces de l'Administrateur si la Décision a été envoyée par poste recommandée et, le cas échéant, de la date de réception de la Décision par l'Entrepreneur.

[4] Le 24 août 2022, l'Entrepreneur demande l'arbitrage de la Décision.

[5] L'Administrateur et le Bénéficiaire demandent le rejet de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur au motif qu'elle n'a pas été soumise à un organisme d'arbitrage dans le délai prévu à l'article 35 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « Règlement »). Qu'en est-il?

MOTIFS DE LA DÉCISION

[6] L'article 35 du Règlement se lit comme suit :

« 35. 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 à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. »

[7] La computation du délai de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de la décision de l'Administrateur prévu à l'article 35 du Règlement est également l'information communiquée aux parties (p. 162/164 de la Décision) qui voudraient se prévaloir du droit de demander l'arbitrage.

[8] À l'audition, l'Administrateur n'a pu faire la preuve de l'envoi de la Décision par poste recommandée à l'Entrepreneur et, le cas échéant, de sa réception par l'Entrepreneur. [...]

[9] Le Tribunal est d'avis que la réception par poste recommandée est l'élément déclencheur de la computation du délai de 30 jours pour demander l'arbitrage et non pas la connaissance présumée (l'envoi par courriel de la Décision) ou avouée que pourrait avoir l'Entrepreneur de la Décision.

[10] La vue du dossier tel que constitué ne permet pas au Tribunal de conclure que la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur a été soumise hors délai. Par conséquent la demande conjointe en irrecevabilité de l'Administrateur et du

¹ *Syndicat de la copropriété Terrasses Godin et Habitations Terrasses Godin et GCR* GAJD 20222308, 13 décembre 2022, M^e Pierre Brossoit, arbitre ; cette décision n'est pas dans Internet (CanLii ou Soquij) au moment d'émettre la présente sentence.



Bénéficiaire est rejetée, sans qu'il soit nécessaire de statuer sur les autres motifs de contestation de l'Entrepreneur [...]

[13] Sans restreindre ce qui précède, le Tribunal remarque ce qui suit des documents communiqués :

a) Le premier document de Postes Canada semble démontrer la remise par l'Administrateur le 16 juin 2022 de la Décision à Postes Canada pour envoi par poste recommandée à l'Entrepreneur. Ce document ne fait pas preuve de la réception de la Décision par l'Entrepreneur; [...]

c) [...] L'Administrateur doit faire la démonstration de l'envoi de la Décision par poste recommandée, mais également de sa réception par l'Entrepreneur

[...] REJETTE la demande conjointe en irrecevabilité de l'Administrateur et du Bénéficiaire de la demande en arbitrage de l'Entrepreneur

[10] **2 novembre 2022** : (pièce A-13) l'Administrateur rend une décision supplémentaire, accueillant le point 73 – bien qu'antérieure à la décision arbitrale du 13 décembre 2022, cette décision arbitrale n'en fait pas mention.

[11] **12 et 13 avril 2023** : entente entre les parties où l'Entrepreneur (Monsieur Khan) se voit accorder un délai de 60 jours pour exécuter les travaux reconnus dans la décision de la GCR du 16 juin 2022, incluant les points portés en arbitrage et ceux qui ne l'étaient pas ;

[11.1] la GCR envoie le courriel suivant le 12 avril 2023 (pièce A-22) à l'arbitre Brossoit saisi de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur du 24 août 2022 :

Bonjour M. l'arbitre,

Tel que convenu, nous rappelons l'entente intervenue ce matin entre l'administrateur GCR, l'entrepreneur et le bénéficiaire.

L'entrepreneur accepte d'exécuter tous les travaux reconnus dans la décision de l'administrateur du 16 juin 2022, incluant les points portés en arbitrage et ceux qui ne l'étaient pas, et se voit accorder un délai de 60 jours pour exécuter les travaux. Il est entendu que dans ce délai, l'entrepreneur devra aller récupérer ses licences RBQ et que le délai de 60 jours ne saurait être prolongé indûment à cause de délais imprévus causés par la récupération des licences appropriées auprès de la RBQ.

En cas de défaut de l'entrepreneur de satisfaire aux exigences précitées, les dispositions applicables du Règlement sur le plan de garantie trouveront application, notamment la prise en charge de travail par GCR, le cas échéant.

[11.2] L'arbitre M^e Pierre Brossoit rend la décision arbitrale suivante² :

² *Syndicat De La Copropriété Terrasses Godin et Habitations Terrasses Godin Inc.*, 2023 CanLII 51846 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/jxnk1>>



LES FAITS

[1] Terrasses Godin inc. (l'« **Entrepreneur** ») a construit un ensemble immobilier de de 12 unités résidentielles et une unité commerciale au coin des rues Bannantyne et Godin à Verdun (l'« **Immeuble** »).

[2] Le 7 mai 2020, l'Entrepreneur transmet au Syndicat de la copropriété Terrasses Godin (le « **Bénéficiaire** ») un *Avis de fin des travaux des parties communes* de l'Immeuble (A-1).

[3] Le 3 septembre 2020, l'architecte Jean-Philippe Grondines, pour le Bénéficiaire, procède à l'inspection pré-réception des parties communes de l'Immeuble.

[4] Le 1^{er} novembre 2020, l'architecte Grondines soumet au Bénéficiaire son rapport d'inspection pré-réception (A-3).

[5] Le 9 novembre 2020, l'architecte Grondines signe le formulaire de réception des parties communes, mais sous réserve des travaux à compléter ou corriger et indiqués à son Rapport d'inspection pré-réception (A-3).

[6] Les 12 et 26 octobre 2021, le Bénéficiaire dénonce par écrit (Formulaire de dénonciation A-4) à l'Entrepreneur une liste d'items à corriger à l'Immeuble.

[7] Le 2 novembre 2021, le Bénéficiaire dépose auprès de l'Administrateur une réclamation (Formulaire de réclamation A-5) en lien avec les malfaçons dénoncées à l'Entrepreneur (A-4).

[8] Le 16 juin 2022, Sylvain Legault, conciliateur pour l'Administrateur, rend une décision (A-6) sur la réclamation du Bénéficiaire.

[9] Le 24 août 2024 (sic!), l'Entrepreneur demande l'arbitrage de la décision (A-6) sans toutefois indiquer les items sur lesquels porte sa demande d'arbitrage.

[10] Le 12 décembre 2022, l'Entrepreneur et l'Administrateur présentent au Tribunal une demande conjointe en irrecevabilité de la demande d'arbitrage à l'Entrepreneur au motif qu'elle n'a pas été soumise dans le délai prévu à l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le « **Règlement** »).

[11] Le 12 décembre 2022, le Tribunal rejette la demande en rejet de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, notamment en raison que le dossier, tel que constitué, ne permet pas au Tribunal de conclure au dépôt hors délai de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

[12] Le 13 mars 2023, l'Entrepreneur confirme par courriel au Tribunal et aux parties que sa demande d'arbitrage porte sur le délai auquel la Décision le contraint à exécuter les travaux et sur les items ci-après énumérés : [...]



[13] Le 5 avril 2023, au jour prévu de l'audition d'arbitrage et avant que ne débute la visite de l'immeuble pour constater des items de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, les parties avisent le Tribunal qu'une entente de règlement est intervenue qui met fin au dossier, le tout tel qu'il appert de l'échange de courriels joints à la présente décision comme **Annexe 1**.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE du règlement intervenu entre les parties au dossier de l'Administrateur numéro 151957-7144; [...]

[12] **17 août 2023** : le 17 août 2023 (pièce A-14), l'Administrateur rend une décision à la suite d'une infiltration d'eau et de travaux urgents et conservatoires ;

[12.1] **11 janvier 2024** : l'Administrateur envoie un avis de prise en charge du remboursement des travaux urgents et conservatoires.

[13] **18 décembre 2023** : l'Administrateur rend une « *décision supplémentaire* » portant sur les points déjà accordés le 16 juin 2022 (citée ci-haut au paragraphe [8]) et objet d'une entente et d'une décision arbitrale le 13 avril 2023 (citées ci-haut au paragraphe [11]) ;

[13.1] **17 janvier 2024** : le Syndicat Bénéficiaire produit une demande d'arbitrage de cette décision auprès du Greffe de l'organisme d'arbitrage Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) ;

[13.1.1] **1^{er} février 2024**, le CCAC notifie aux parties et à l'Administrateur la nomination du soussigné comme arbitre, dossier S24-011701 (pièce A-19) ;

[13.2] **29 janvier 2024** : l'Entrepreneur produit une demande d'arbitrage auprès du Greffe du GAJD sur :

[13.2.1] la même « *décision supplémentaire* » du 18 décembre 2023 ;

[13.2.2] l'avis de prise en charge du 11 janvier 2024 ;

13.2.2.1. **30 janvier 2024** : le GAJD notifie à GCR la réception de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

[14] **5 février 2024** : malgré :

[14.1] la notification du 1^{er} février 2024 par le CCAC qu'une demande d'arbitrage de la *décision supplémentaire* du 18 décembre 2023 a été produite auprès du CCAC le 17 janvier 2024 ;

[14.2] la notification du 30 janvier 2024 que l'Entrepreneur a produit une demande d'arbitrage le 29 janvier 2024 auprès du GAJD ;

l'Administrateur émet une *décision rectifiée* (pièce A-26) qui ne fait pas non plus mention de la *décision supplémentaire* du 18 décembre 2023 et qui se conclut ainsi :



POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 1, 2, 6, 9, 12, 15, 16, 22, 23, 26, 27, 28, 32, 34, 35, 38, 44, 46, 48, 49, 50, 54, 56, 62, 69, 71 et 73.

GCR prend en charge les points : 1, 2, 6, 9, 12, 15, 16, 22, 23, 26, 27, 28, 32, 34, 35, 38, 44, 46, 48, 49, 50, 54, 56, 62, 69, 71 et 73.

À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 34 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai

REJETTE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 10, 36.

N'INTERVIENDRA PAS à l'égard des points 3.,5, 13, 58, 60, 64, 66

RECOURS

La décision de l'administrateur a été rendue suivant les dispositions du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer ses recours autant en médiation qu'en arbitrage [...]

ARBITRAGE :

Dans le cas de l'arbitrage, la demande doit être soumise par la partie requérante, dans les trente (30) jours suivant la réception de la décision de l'administrateur ou, s'il y a médiation, dans les trente (30) jours suivant la réception de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. Dans tous les cas d'arbitrage, la demande doit être soumise directement à l'un des organismes mentionnés sur la page suivante.

- [14.3] **5 février 2024** : l'Entrepreneur envoie par courriel copie de cette décision du 5 février 2024 au greffier M^e Claude Freeman/GAJD ;
- [14.4] **16 février 2024** : le Bénéficiaire produit auprès du CCAC une demande d'arbitrage (pièce A-25) de cette décision du 5 février (dossier S24-021601).
- [15] **6 février 2024** : l'Administrateur envoie un avis de prise en charge à la suite de la décision rectifiée du 5 février 2024 ;
 - [15.1] **6 février 2024** : l'Entrepreneur envoie par courriel copie de cet avis à l'arbitre M^e Pierre Brossoit du GAJD.
- [16] **12 avril 2024** : la procureure de la GCR envoie le courriel suivant à l'arbitre M^e Pierre Brossoit :

Je suis l'avocate attitrée à ce dossier pour la GCR et vos courriels m'ont été remis.

Étant donné qu'entre les mêmes parties, un dossier d'arbitrage a préalablement été ouvert par le bénéficiaire auprès du centre d'arbitrage CCAC (arbitre nommé Me Roland-Yves Gagné), on m'informe qu'il sera nécessaire de transférer ce présent dossier au CCAC pour qu'il soit entendu de façon commune.
- [17] **10 mai 2024** : transfert des demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur du GAJD au CCAC :



- [17.1] M^e Pierre Brossoit et le GAJD font droit à la demande de la GCR et le(s) dossier(s) ouvert(s) par l'Entrepreneur auprès du GAJD a (ont) été transféré(s) au CCAC ;
- [17.2] le Tribunal soussigné a été nommé arbitre dans ces dossiers et ils sont l'objet des trois demandes d'arbitrage qui sont traités en détail dans l'autre sentence rendue ce jour à la suite du moyen préliminaire entendue soit :
- [17.2.1] la demande du 29 janvier 2024 : S24-013001 ;
- [17.2.2] la demande par courriel à M^e Claude Freeman greffier du GAJD du 5 février 2024 : S24-020501 ;
- [17.2.3] la demande par courriel à M^e Pierre Brossoit, arbitre, du 6 février 2024 : S24-020601.
- [18] **16 mai 2024** : le Tribunal d'arbitrage soussigné préside une conférence de gestion sur l'ensemble des cinq dossiers cités ci-haut (les deux demandes d'arbitrage par le Bénéficiaire au CCAC, les trois demandes par l'Entrepreneur transférées au CCAC) ;
- [18.1] à laquelle ont participé le Syndicat Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur, représentés par les personnes citées en page couverture de la présente sentence ; et
- [18.2] au cours de laquelle, l'Entrepreneur fait mention ;
- [18.2.1] de la décision de l'Administrateur rendue le 15 mars 2024 ; et
- [18.2.2] qu'il s'en est pourvu en arbitrage auprès du GAJD ;
- 18.2.2.1. le Bénéficiaire a affirmé ignorer, l'existence de cette demande d'arbitrage.

Le présent dossier : Décision du 15 mars 2024 et demande d'arbitrage alléguée

- [19] Le 15 mars 2024, l'Administrateur a rendu une décision sur une autre réclamation du Syndicat Bénéficiaire que celle qui a fait l'objet des cinq dossiers précédents :
- L'entrepreneur devra mandater un expert ou son ingénieur concepteur en mécanique - plomberie, qui devra procéder aux vérifications qui s'imposent et si effectivement il y a un vice caché dans l'installation, l'entrepreneur devra corriger en conséquence.
- S'il s'avère que le tout est conforme selon l'expert ou l'ingénieur et que cela est bien démontré, l'administrateur n'exigera aucun correctif.
- ORDONNE à l'entrepreneur de régler les points 1, 2 et 3 au plus tard d'ici le 17 juin 2024
- [20] Tel qu'il appert de la sentence arbitrale de gestion signée par le Tribunal soussigné le 17 mai 2024 à la suite de la conférence de gestion du 16 mai 2024 :



[10] L'Entrepreneur a affirmé qu'il avait porté en arbitrage auprès d'un autre organisme d'arbitrage une décision du 15 mars 2024, dossier -10843.

[11] Le Tribunal a souligné n'avoir vu aucune demande d'arbitrage à ce sujet, que le GAJD lui avait envoyé le 10 mai 2024 le dossier d'arbitrage qu'il avait ouvert en janvier 2024 et qu'il n'avait rien reçu à ce sujet.

[12] L'Entrepreneur **devra donc faire la preuve qu'il a produit une demande** d'arbitrage de la décision du 15 mars 2024 dossier -10843, et **s'il a cette preuve, contacter l'autre organisme d'arbitrage pour le transfert du dossier** pour le joindre avec les autres pour réduire les frais et les délais ;

[12.1] quoiqu'il en soit, à ce stade, le Tribunal soussigné n'est pas saisi d'une demande d'arbitrage de la décision du 15 mars 2024 dossier -10843.

[21] La preuve démontre que l'affirmation de l'Entrepreneur du 16 mai 2024 n'était pas exacte.

[22] Malgré l'affirmation faite au Tribunal le 16 mai 2024, c'est onze jours plus tard, le 27 mai 2024 (pièce A-32) que l'Entrepreneur a produit auprès du GAJD (malgré que 5 dossiers étaient déjà ouverts auprès du CCAC) sa demande d'arbitrage sur un formulaire daté du 24 mai, de la décision du 15 mars 2024 pour les points 1, 2 et 3.

[23] Contrairement à la sentence arbitrale de gestion du soussigné, il ne semble pas que l'Entrepreneur ait demandé son transfert, puisque le greffier du GAJD a confirmé le 28 mai auprès de l'Administrateur GCR la demande d'arbitrage, suivi du courriel suivant de la procureure de la GCR au greffier du GAJD le 29 mai :

À l'attention du GAJD, nous remarquons que cette nouvelle demande de l'Entrepreneur concerne le même immeuble et les mêmes parties que des dossiers précédemment ouverts, dont certains au GAJD qui ont finalement été transférés au CCAC compte tenu que le premier dossier a été ouvert auprès du CCAC (arbitre désigné Me Roland-Yves Gagné).

Nous avons eu des échanges par courriel au sujet de ces autres dossiers le 12 avril 2024, pour référence.

Nous vous demandons de bien vouloir transférer ce nouveau dossier au CCAC afin qu'il puisse être traité avec les autres dossiers en cours.

[24] Le présent dossier a été transféré au CCAC en moins d'une semaine - dossier S24-052701 qui fait l'objet d'un moyen préliminaire pour tardivité de production d'une demande d'arbitrage hors le délai de 30 jours prévus aux articles 35 et 107 du *Règlement*.

Témoignages et représentations à l'audience

Amjad Khan, Entrepreneur

[25] Amjad Khan est président de Habitations Terrasses Godin, Entrepreneur.

[26] Il affirme que si, lors de la conférence de gestion du 16 mai, il avait dit au Tribunal soussigné avoir envoyé une demande d'arbitrage au greffier du GAJD



(M^e Freeman), aussitôt qu'il avait fini la conférence de gestion, il a appelé M^e Freeman et ce dernier a répondu n'avoir rien reçu de sa part.

[27] A la question ;

[27.1] quand avez-vous reçu la décision de l'Administrateur du 15 mars?

[27.1.1] il répond « je crois que je l'ai eu le 15 mars » ;

27.1.1.1. par la suite il admet avoir reçu la décision du 15 mars, le 15 mars ;

[27.2] qu'est-ce que vous avez fait entre le 15 mars et le 27 mai pour faire votre demande d'arbitrage : avez-vous envoyé des courriels? avez-vous fait quelques choses?

[27.2.1] il répond qu'il a parlé avec Monsieur Freeman (greffier du GAJD) et c'est un oubli de sa part, il a oublié d'envoyer la demande pour ajouter avec sa demande d'arbitrage [de l'autre réclamation].

[28] Il avait l'intention d'envoyer les papiers mais il a oublié.

[29] Le Tribunal a demandé s'il pouvait produire les preuves de conversations téléphoniques sur son cellulaire avec le greffier du GAJD d'ici à demain, en ajoutant qu'il conclurait qu'il n'y a rien s'il ne reçoit rien ;

[29.1] il a répondu oui ;

[29.2] le Tribunal n'a pas reçu ces preuves.

[30] Monsieur Kahn aborde brièvement le fond et insiste, le problème vient de la Ville, il y a eu une réfection des services et seul le propriétaire peut avoir le dossier à la Ville.

[31] En contre-interrogatoire de la procureure de l'Administrateur ;

[31.1] vous avez dit que c'était un oubli de votre part de faire la contestation dans les 30 jours, n'est-ce pas exact que ce n'est pas la première fois que vous faites affaire à un arbitrage, vous connaissez bien le délai de 30 jours prévu au *Règlement* :

[31.1.1] il répond « oui ».

Véronique Dionne-Boivin

[32] La représentante du Syndicat Bénéficiaire affirme que c'était dans un objectif de conciliation que l'Administrateur avait demandé à l'Entrepreneur un rapport écrit, l'Entrepreneur avait dit qu'un expert était venu, mais on n'a pas eu son nom, ni son rapport écrit, on a demandé le nom ;

[32.1] ils n'ont jamais eu de rapport écrit qui atteste ce que Monsieur Khan dit.

[33] C'est le jour même du 16 mai 2024 à la conférence de gestion que le Syndicat a appris que la décision avait été portée arbitrage, si c'était porté en arbitrage ils n'étaient pas super à l'aise de discuter, sinon on aurait pu en parler avec le conciliateur.



- [34] Leur expert Monsieur Pelletier a dit qu'il fallait intervenir.
- [35] Le conciliateur Fillion a donné une chance pour que Monsieur Khan donne son expertise pour vérifier s'il y a une contre-pente.
- [36] Quant à la Ville, ça ne concerne que l'un des points, le point 1, ça ne concerne pas les autres points qui parlent de contre-pente sous un bain ou dans la tuyauterie qui descend du toit jusqu'au plancher, la Ville n'est pas impliquée.

M^e Valérie Lessard

- [37] L'Administrateur affirme que ce dossier devait être suspendu (pas le moyen préliminaire en rejet mais le fond) le temps de se prononcer sur le fond dans l'attente du rapport d'expert de l'Entrepreneur.
- [38] Sur le fond, elle rappelle qu'un expert a passé une caméra.

Décision

- [39] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur sous réserves de prolonger le délai d'exécution de la décision de l'Administrateur.

- [40] Les décisions de l'Administrateur, comme celle du 15 mars 2024, ne sont pas des mises en demeure, des opinions, des propositions, des rapports d'inspection :

[40.1] les décisions de l'Administrateur sont rendues en vertu d'un *Règlement* que la Cour d'appel³ a reconnu comme étant d'ordre public, *Règlement* qui stipule à l'article 34 (5^o) que la GCR « statue » après avoir procédé à son inspection (« l'administrateur statue sur la demande de réclamation ») et non, fait une proposition ou donne son opinion.

- [41] Comme le rappelle la Cour d'appel dans l'arrêt *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*⁴ le fait de ne pas se pourvoir en arbitrage d'une décision de l'Administrateur « est donc liante » à l'égard de l'Entrepreneur « avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent » :

[9] Le Règlement prévoit un mode de résolution des conflits qui oblige l'entrepreneur insatisfait d'une décision de l'Administrateur à soumettre le différend à l'arbitrage : [...]

[10] En l'espèce, CDH [l'Entrepreneur] a négligé de se prévaloir du seul moyen de résolution des conflits à sa portée en cas de désaccord avec la décision de

³ *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].

⁴ *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*, 2020 QCCA 550 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/j6d64>>.



l'Administrateur. Pourtant, la décision administrative comportait la mise en garde suivante :

« Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer des recours, soit l'arbitrage ou la médiation. [...] »

[...] [13] En somme, CDH a renoncé à soumettre à l'arbitrage le différend qui l'opposait à Q[ualité] H[abitation]. [...]

[14] La décision administrative rendue contre CDH est donc liante à son égard avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent.

Envoi par courriels vs envoi par poste recommandée

[42] Avant de discuter de tardivité de la production de sa demande d'arbitrage, le Tribunal traite d'abord d'un élément de plaidoirie de l'Entrepreneur.

[43] L'Entrepreneur :

[43.1] conteste être hors le délai pour se pourvoir en arbitrage sur la base du fait que le *Règlement* prévoit l'envoi des décisions de la GCR par poste recommandée, ce qui n'a pas été fait ;

[43.2] demande à M^e Lessard de fournir des preuves de Postes Canada de toutes les décisions ;

[43.3] affirme qu'au cours de son dernier arbitrage pour une autre réclamation, un billet de poste recommandée comme quoi il avait reçu la décision était très pertinent et il a su que la Cour n'accepte pas des confirmations par courriel.

[44] Le Tribunal rappelle que l'Entrepreneur est accrédité par la GCR et selon le *Règlement*, il s'engage à :

ANNEXE II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage:

7° à toutes et chacune des obligations qui lui sont imposées par l'administrateur dans le cadre du plan de garantie à l'égard de tout bâtiment visé, que ce dernier soit enregistré ou non auprès de l'administrateur

[45] Vu la preuve au dossier, le Tribunal considère que l'Entrepreneur, accrédité par la GCR qui a abandonné en 2023 à la connaissance de l'Entrepreneur, l'envoi par poste recommandée de ses décisions, cherche à imposer une obligation supplémentaire, soit une seconde notification par poste recommandée de la notification qu'il admet avoir reçue par courriel, créant des obstacles qui n'ont pas également lieu d'être.

[46] Le Tribunal souligne que la décision de décembre 2022 à laquelle l'Entrepreneur se réfère fut rendue dans un autre contexte, soit à une époque où la GCR envoyait ses décisions par poste recommandée alors qu'elle ne le faisait plus en



2023 et 2024 à la présente époque où elle a rendu la décision objet du présent dossier et ce, alors que l'Entrepreneur accrédité par la GCR en avait été avisé.

[47] Pour la procureure de l'Administrateur :

[47.1] il faut mettre cette prétention-là de côté, car il a été démontré lors de l'audience :

[47.1.1] que Monsieur l'Entrepreneur avait bel et bien reçu, ouvert et lu toutes les décisions de l'Administrateur, il en a eu pleinement connaissance et il savait pleinement à quoi s'attendre ;

[47.1.2] il n'y a pas de préjudice car il ouvert et pris connaissance le jour même ;

[47.2] la GCR n'envoyaient plus ses décisions par courrier recommandé « par soucis d'efficacité, nous envoyons maintenant les décisions par courriel avec avis de confirmation d'envoi et de lecture de la part de la partie » ;

[47.2.1] le Tribunal lui a répondu « donc j'ai une admission de votre part qu'aucune des décisions n'a été envoyée par poste recommandée, mais que chacune de vos décisions sont envoyées par courriels avec preuve de réception » ;

47.2.1.1. elle répond : « oui avec preuve de réception et les courriels ont été tous ouverts par Monsieur Khan le jour même, il ne peut pas y avoir de préjudice et il ne peut pas l'ignorer ».

[48] Pour la représentante du Syndicat Bénéficiaire :

[48.1] il y a un ajout à faire à la preuve :

[48.1.1] en septembre 2023, ayant en tête la décision arbitrale de décembre 2022, elle s'est enquéri auprès du conciliateur Fillion des délais pour demander une demande d'arbitrage vu la décision de décembre 2022 et qu'elle n'avait pas reçu la décision en format papier ;

48.1.1.1. des vérifications ont été faites de la part du conciliateur ;

48.1.1.2. il a répondu (voir courriel ci-après) que c'était 30 jours à partir de l'envoi par courriel ;

[48.1.2] en décembre 2023, elle a eu de nouveau cette discussion avec le conciliateur Fillion avec Monsieur Khan en c.c. et Monsieur Fillion a écrit aux deux parties, il y a eu un rappel de Monsieur Fillion du délai de 30 jours :

48.1.2.1. note : le Tribunal a ici caviardé les adresses valides de courriels :



De : C.A. Terrasses Godin <[...]>
Envoyé : 8 septembre 2023 11:05
À : Jean-Claude Fillion, Architecte <[...]>
Objet : 9957 : question liée à la décision

Bonjour M. Fillion,
Le conseil d'administration du syndicat Terrasses Godin a bel et bien reçu votre décision le 17 août dernier. Nous vous en remercions. Nous avons cependant la question suivante pour vous: Quel serait le délai pour l'entrepreneur pour porter en arbitrage cette décision? Est-ce 30 jours à partir de la réception de la décision par courriel?

Nous pensons comprendre, par le message officiel de la GCR reçu avec la décision, qu'aucune version papier n'a été envoyée par poste recommandée. Nous vous posons cette question, car, lors d'une précédente réclamation (dossier 7144) dans notre copropriété, notre entrepreneur a demandé un arbitrage à la toute dernière minute. Nous avons donc alors appris l'existence de l'article du règlement de la GCR qui précise que la décision soit envoyée et reçue par poste recommandée

De : Jean-Claude Fillion, Architecte
Envoyé : **8 septembre 2023** 11:17
À : C.A. Terrasses Godin <[...]>
Cc : Amjad Khan <[...]>
Objet : RE: 9957 : question liée à la décision

Bonjour Mme Dionne-Boivin,
J'espère que vous allez bien.
Pour répondre à votre question normalement les 30 jours, débute à la réception par courrier recommandé. Je ne sais pas par contre si maintenant les envois se font toujours par courrier recommandé ou uniquement par courriel.
Je vais vérifier et je vous reviens sur cela.
Cordialement,
Jean-Claude Fillion

RE: 9957 : question liée à la décision
Jean-Claude Fillion, Architecte <[...]>
Lun 2023-09-11 1330
À :C.A. Terrasses Godin <[...]>
Cc :Amjad Khan <[...]>
Rebonjour Mme Dionne-Boivin,
Après vérification, nous n'envoyons plus les décisions par courrier recommandé donc c'est bel et bien le jour de la réception par courriel.
Voilà.
Cordialement,
Jean-Claude Fillion architecte
Conciliateur

De : Jean-Claude Fillion, Architecte <jcfillion@garaneocr.com>
Envoyé : **18 décembre 2023 15:28**



À : C.A. Terrasses Godin <[...]>
 Cc : Amjad Khan <[...]>; Réclamation GCR <[...]>
 Objet : RE: Suivi du dossier 9957 : point 2
 Bonjour Mme Dionne-Boivin,
 J'espère que vous allez bien.

M. Khan, vous m'avez mentionné dernièrement que vous vouliez en appeler de la décision. Est-ce toujours le cas, est-ce qu'une demande d'arbitrage a officiellement été déposée ? Vous comprenez que le délai pour le faire est de 30 jours débutant à la réception de la décision. La décision fut émise le 17 août dernier. Est-ce possible de nous en informer svp, je m'adresse à M. Khan. [...]

[49] L'article 35 du *Règlement* se lit ainsi depuis 1984 sauf pour le délai de 30 jours, qui était de 15 jours avant 2006 :

35. 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 à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

[50] L'article 107 du *Règlement*, qui n'a pas été amendé depuis 1984 sauf pour le délai de 15 à 30 jours dans la version depuis 2006, stipule :

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 ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. 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.

[51] La compétence juridictionnelle étant déterminée par le *Règlement*, il va de soi que le Tribunal d'arbitrage tranche en vertu du droit en vigueur ; la Cour suprême affirme dans *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*⁵ :

14. [...] Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. [...].

26. La présomption qu'un tribunal administratif peut aller au-delà de sa loi habilitante — contrairement à celle qu'il peut se prononcer sur la constitutionnalité — découle du fait qu'il est peu souhaitable qu'un tribunal administratif se limite à l'examen d'une partie du droit et ferme les yeux sur le reste du droit. Le droit n'est pas compartimenté de manière à ce que l'on puisse facilement trouver toutes les sources pertinentes à l'égard d'une question donnée

⁵ 2006 CSC 14.



dans les dispositions de la loi habilitante d'un tribunal administratif. Par conséquent, restreindre la capacité d'un tel tribunal d'examiner l'ensemble du droit revient à accroître la probabilité qu'il tire une conclusion erronée. Les conclusions erronées entraînent à leur tour des appels inefficaces ou, pire encore, un déni de justice.

[52] Alors que le législateur a modernisé les textes de plusieurs lois et règlements en parlant de « notification », alors que les tribunaux judiciaires font la promotion de la justice sans papier, aucun changement n'a été apporté au *Règlement* depuis 1998⁶ quant à « poste recommandée ».

[53] Dans son courriel du 11 septembre 2023 envoyé en c.c. à l'Entrepreneur, le conciliateur Fillion de la GCR écrit :

RE: 9957 : question liée à la décision
 Jean-Claude Fillion, Architecte <[...]@garantiegcr.com>
 Lun 2023-09-11 1330
 À :C.A. Terrasses Godin <[...]>
Cc :Amjad Khan <[...] (adresse de courriel cachée par le Tribunal)>
 Rebonjour Mme Dionne-Boivin,
Après vérification, nous n'envoyons plus les décisions par courrier recommandé donc c'est bel et bien le jour de la réception par courriel.
 Voilà.
 Cordialement,
 Jean-Claude Fillion architecte
 Conciliateur

[54] Le but poursuivi par le *Règlement* est de s'assurer d'une preuve que, ici l'Entrepreneur accrédité par GCR, soit au courant de la décision rendue par l'Administrateur et non de financer les bonnes œuvres de la Poste Royale ;

[54.1] et ici, l'Entrepreneur a admis avoir reçu la décision le 15 mars 2024.

[55] Dans l'affaire *Moryoussef et Syndic de 9264-8476 Québec inc. (Groupe BSR)*⁷, notre collègue, Jean Philippe Ewart, arbitre, réfère aux décisions de la Cour suprême du Canada quant à l'interprétation des lois :

[35] Mais en primauté de ces méthodes, une première balise se retrouve à la *Loi d'interprétation* (Québec) (« L.I. »)[5]⁸ :

« 41. Toute disposition d'une loi est réputée avoir pour objet de reconnaître des droits, d'imposer des obligations ou de favoriser l'exercice des droits, ou encore de remédier à quelque abus ou de procurer quelque avantage.

Une telle loi reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet et l'exécution de ses prescriptions suyant leurs véritables sens, esprit et fin.

S. R. 1964, c. 1, a. 41; 1992, c. 57, a. 602. (nos soulignés)

⁶ Décret n° 841-98 du 17 juin 1998 (1998, G.O. 2, 3484).

⁷ 2021 CanLII 142925 (QC OAGBRN) (Jean Philippe Ewart, arbitre), <<https://canlii.ca/t/jmhf6>>.

⁸ [5] [Loi d'interprétation](#) L.R.Q. c. I-16



Et d'intérêt :

« 41.1. Les dispositions d'une loi s'interprètent les unes par les autres en donnant à chacune le sens qui résulte de l'ensemble et qui lui donne effet. » [...]

[41] La Cour Suprême du Canada a maintes fois repris l'application du modern principle énoncé par le professeur Driedger, qui fait consensus en tant que méthode d'interprétation législative depuis l'arrêt *Stuart Investments Ltd.* rendu en 1984 :

« Bien que les remarques E.A. Driedger dans son ouvrage *Construction of Statutes* (2e éd. 1983), à la p. 87, ne visent pas uniquement les lois fiscales, il y énonce la règle moderne de façon brève:

[TRADUCTION] Aujourd'hui il n'y a qu'un seul principe ou solution: il faut lire les termes d'une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'esprit de la loi, l'objet de la loi et l'intention du législateur. »[9]⁹

(nos soulignés)

[42] Dans l'affaire *Notre-Dame de Bon-Secours* en 1994, la Cour Suprême[10]¹⁰:

« Notre Cour y a établi, sous la plume du juge Estey, à la p. 578, que l'on devait s'écarter de la règle de l'interprétation stricte au profit d'une interprétation selon les règles ordinaires, de manière à donner effet à l'esprit de la loi et au but du législateur:

[...] Dans *La Reine c. Golden*, [1986 CanLII 50 \(CSC\)](#), [1986] 1 R.C.S. 209, aux pp. 214 et 215, le juge Estey pour la majorité explique l'arrêt *Stuart* en ces termes:

[. . .] la règle applicable ne se limite pas à une interprétation de la loi littérale et presque dépourvue de sens lorsque, selon une interprétation plus large, les mots permettent d'arriver à une conclusion réalisable et compatible avec les objectifs évidents de la loi en cause. »
(nos soulignés)

Commentant Driedger (précité), dont l'énoncé est maintenant ancré, la Cour Suprême ajoute :

⁹ [9] *Stuart Investments Ltd. c. La Reine*, [1984 CanLII 20 \(CSC\)](#), [1984] 1 R.C.S. 536, p. 578 (j. Estey).

¹⁰ [10] *Québec (Communauté urbaine) c. Corp. Notre-Dame de Bon-Secours*, [1994 CanLII 58 \(CSC\)](#), [1994] 3 R.C.S. 3, 17.



« Primauté devrait donc être accordée à la recherche de la finalité de la loi, que ce soit dans son ensemble ou à l'égard d'une disposition précise de celle-ci. »

[43] D'abondant, la Cour Suprême en 1998, commentant d'autres auteurs sur le sujet, reprend le leitmotiv et cite :

« Elmer Driedger dans son ouvrage intitulé *Construction of Statutes* (2e éd. 1983) résume le mieux la méthode que je privilégie. Il reconnaît que l'interprétation législative ne peut pas être fondée sur le seul libellé du texte de loi. »[11]¹¹

[...] [47] Donc en sommaire, pour interpréter le Règlement, une application de la '*modern principle*' / règle moderne de Driedger, soit le contexte global législatif et réglementaire, en suivant le sens ordinaire et grammatical des mots harmonisé avec l'objet et l'esprit de la loi et l'intention du législateur, le tout permettant une emphase sur une ou plusieurs des méthodes d'interprétation selon les circonstances.

[56] L'intention du législateur est clairement exprimée par la Cour d'appel dans l'arrêt *Consortium MR Canada Ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*¹², où la Cour d'appel 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. Régime d'ordre public¹³, le *Règlement* vise notamment à obliger que les **réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement** par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. Par la mise en place d'une procédure arbitrale qui implique non seulement l'entrepreneur, mais aussi la personne ayant accepté d'agir à titre de garantie, le législateur veille à ce que les propriétaires et les occupants d'un bâtiment neuf **ne fassent pas les frais des délais** d'un recours en dommages-intérêts pour vices cachés. De cette façon, le législateur cherche à assurer que le nouveau parc immobilier au Québec offre des logements de qualité. De plus, comme le rappelle l'arbitre, un entrepreneur qui omet d'effectuer des réparations requises peut voir son adhésion au plan de garantie annulée et sa licence d'entrepreneur suspendue ou annulée par la Régie du bâtiment¹⁴.

¹¹ [11] *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998 CanLII 837 \(CSC\)](#), [1998] 1 R.C.S. 27, par. 21. VOIR aussi au même effet, confirmant E. A. Driedger, dans un cadre autre que législation fiscale, *Harvard College c. Canada (Commissaire aux brevets)*, [2002 CSC 76 \(CanLII\)](#), [2002] 4 RCS 45, para 154.

¹² 2013 QCCA 1211 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fzn52>>.

¹³ [5] Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*. Voir aussi *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*, [2011 QCCA 56](#), paragr. [13]; *Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc. c. Desindes*, [2004 CanLII 47872 \(QC CA\)](#), J.E. 2005-132 (C.A.), paragr. [11].

¹⁴ [6] *Loi sur le bâtiment*, L.R.Q. c. B-1.1, art. 79.1. Voir les paragraphes 43 et 44 de la décision arbitrale interlocutoire – suspension du 2 octobre 2012.



[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]¹⁵ :

[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 assujéti au Règlement.

[57] La Cour d'appel, dans l'arrêt *Tribunal administratif du Québec c. Collectcorp, agence de recouvrement inc.*¹⁶, a maintenu la décision du Tribunal Administratif du Québec sur une décision de l'Office de la Protection des Consommateurs en énonçant, parmi ses motifs :

[83] Comme l'écrit le professeur Pierre-André Côté, «en édictant les articles 41 [et 12], les législateurs québécois [et canadien] paraissent donc avoir voulu faire échec aux divers principes d'interprétation restrictive des lois en édictant qu'on doit toutes les considérer comme favorables (*remedial*) et que, à ce titre, elles doivent toutes être interprétées de manière «large et libérale».

[84] Il ajoute :

Mais le législateur visait, me semble-t-il, un autre objet, voulait réformer un autre abus : celui d'une interprétation trop attachée à la lettre de la loi et pas suffisamment soucieuse de son esprit, d'où l'insistance des articles sur la préférence à donner à l'interprétation la plus propre à assurer la réalisation ou l'accomplissement du ou des objets de la loi. (p. 480) (soulignements ajoutés)

[58] Le Tribunal soussigné est appelé à trancher cette question en 2024 ;

[58.1] alors qu'en 2023, l'Entrepreneur accrédité par GCR est informé par GCR que ses décisions ne sont plus envoyées par poste recommandée mais par courriel ;

[58.2] alors que depuis la pandémie de 2020, jamais, en quatre ans, qui que soit n'ait affirmé ne pas avoir d'adresse de courriel pour recevoir le lien pour participer à l'audience d'arbitrage par moyens technologiques ou pour recevoir la sentence arbitrale à la suite de l'audience.

[59] Dans le présent dossier, la procureure de l'Administrateur a affirmé que la décision dont l'Entrepreneur demande l'arbitrage ne porte pas sur des travaux correctifs mais sur une ordonnance à produire une expertise, la GCR affirmant attendre cette expertise pour émettre une seconde décision.

[60] En plus de l'interprétation des Lois, l'article 116 du *Règlement* affirme que l'arbitre peut faire appel à l'équité quand les circonstances le justifient.

[61] L'équité s'applique à toutes les parties et à l'Administrateur :

¹⁵ [7] J.E. 2002-1514.

¹⁶ 2005 QCCA 997 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/1lvmr>>.



[61.1] l'envoi par courriel, avec preuve d'ouverture du courriel, est conforme à la position de la Cour d'appel quant à l'intention du législateur, soit que la procédure d'arbitrage est *expéditive* et *souple*, elle permet la réparation *rapide* des vices au bâtiment des bénéficiaires.

[62] En conclusion, dans le présent dossier où l'Entrepreneur ;

[62.1] accrédité par la GCR ;

[62.1.1] qui s'est engagé à respecter *toutes et chacune des obligations qui lui sont imposées par l'administrateur* les procédures de la GCR ; et

[62.1.2] qui a été informé au moins dès septembre 2023 que la GCR n'envoyait plus ses décisions par poste recommandée mais bien, par courriel avec preuve de réception et de lecture ;

[62.2] reconnaît avoir reçu la décision selon la date indiquée au dossier comme étant celle d'ouverture du courriel ;

le Tribunal conclut comme valide au sens du *Règlement*, la notification par courriel de la décision de l'Administrateur, cette date étant le point de départ du délai de trente jours pour se pourvoir en arbitrage.

L'oubli comme preuve de diligence

[63] Le délai de trente jours n'étant pas un délai de rigueur mais un délai de procédure¹⁷, l'Entrepreneur a le droit de demander la prorogation du délai de trente jours quand les circonstances le justifient.

[64] Sur le fond de la raison du non-respect du délai de trente jours ;

[64.1] l'Entrepreneur a invoqué avoir discuté avec le greffier Freeman du GAJD, sans pouvoir prouver une seule trace d'appel ;

[64.2] qu'il avait l'intention mais qu'il avait oublié.

[65] L'oubli ne peut avoir lieu en même temps que l'intention.

[66] L'oubli ne peut avoir lieu en même temps que la diligence.

[67] Ce n'est pas non plus une preuve de diligence que de dire avoir découvert le 16 mai qu'on avait oublié de produire sa demande d'arbitrage d'une décision reçue le 15 mars, mais de produire une demande d'arbitrage le 27 mai sans mentionner qu'un autre arbitre a déjà 5 dossiers d'ouverts l'impliquant.

[68] Dans l'affaire, *Agostino et 3858081 Canada Inc./Les Maisons Dominus et La Garantie Habitation du Québec inc.*¹⁸ notre collègue écrit :

26. Malgré le fait que le délai de trente (30) jours prévu à l'article 19 du *Règlement* n'est pas un délai de rigueur ou de déchéance, et dans certaines circonstances, les arbitres permettent aux demandeurs de le dépasser, il faut

¹⁷ *Takhmizdjian c. Soreconi (Société Pour la Résolution des conflits Inc.)*, 2003 CanLII 18819 (QC CS) (Ginette Piché, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/645s>>.

¹⁸ SORECONI 152710001, 6 mai 2016, M^e Albert Zoltowski, arbitre <https://t.soquij.ca/s3NRj>



néanmoins que le durée du retard soit raisonnable et qu'elle puisse être justifiée par des motifs sérieux.

[69] Le Tribunal reprend ici les motifs exprimés dans sa sentence dans l'affaire *Les Constructions Gilbert Martel Inc. et Turcotte*¹⁹.

[70] La plaidoirie de l'Entrepreneur omet un fait important sur la particularité de ce dossier : l'Entrepreneur est accrédité par la GCR pour avoir le droit de construire des bâtiments résidentiels neufs au Québec, le tout, en vertu d'un *Règlement d'ordre public*.

[71] Pour rappel, la *Loi sur le Bâtiment* et le *Règlement* obligent l'Entrepreneur à être accrédité auprès de la GCR et l'oblige à respecter ses engagements :

[71.1] la *Loi sur le Bâtiment* :

77. La Régie peut, par règlement, obliger tout entrepreneur à adhérer à un plan qui garantit l'exécution de ses obligations légales et contractuelles [...] pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

Le règlement visé au premier alinéa détermine les cas, les conditions et les modalités de la garantie liés à l'exécution des obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur [...];

[71.2] le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

78. Pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, une personne doit:

3° signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur et comportant les engagements énumérés à l'annexe II;

ANNEXE II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage: [...]

4° sans restreindre la responsabilité qui est sienne en vertu des lois en vigueur au Québec, à **respecter la garantie lui incombant en vertu du plan de garantie approuvé par la Régie** [...]

7° à toutes et chacune des obligations qui lui sont imposées par l'administrateur dans le cadre du plan de garantie à l'égard de tout bâtiment visé, que ce dernier soit enregistré ou non auprès de l'administrateur;

[72] Il serait déraisonnable pour le Tribunal d'arbitrage soussigné de conclure qu'un entrepreneur, aurait agi avec diligence en invoquant son oubli.

[73] Il est déraisonnable dans les circonstances du présent dossier ;

¹⁹ 2023 CanLII 51828 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/jxnjw>>.



[73.1] de plaider l'oubli du contenu du *Règlement* de la part de quelqu'un qui s'est engagé à le respecter pour pouvoir avoir le droit de construire des maisons neuves au Québec ; et

[73.2] demander à un Tribunal établi en vertu du même *Règlement* d'accepter de proroger un délai de demande d'arbitrage, sur la base d'une allégation par un Entrepreneur, d'oubli du délai de recours de trente jours contenu au *Règlement* et à la décision ;

tout en invoquant une conduite diligente.

[74] L'oubli n'est pas créateur de droit, elle n'empêche pas l'application du *Règlement*.

[75] Le Tribunal a cherché pendant son délibéré s'il existait des décisions favorables à l'Entrepreneur, en vain, même si chaque cas est un cas d'espèce.

[76] Dans l'affaire *Karine Fleurent c. 4176855 Canada Inc. (Boulet Construction) et La Garantie Qualité Habitation Inc.*²⁰ notre collègue M^e Philippe Patry écrit pour le recours en arbitrage de bénéficiaires :

[8] Considérant que le délai de 52 jours n'a pas été contredit et contesté par la Bénéficiaire, la question en litige devient donc la suivante: est-ce que les raisons évoquées par la Bénéficiaire sont raisonnables compte tenu que le délai de 30 jours de l'article 19 du *Règlement* constitue un délai de procédure et non un délai de rigueur? [...];

[13] D'entrée de jeu, je comprends la frustration et le sentiment d'injustice de la Bénéficiaire et de son conjoint de fait quant à l'objection préliminaire amenée par le représentant de l'Administrateur. En droit, la forme ou les questions de procédure ne devraient pas idéalement l'emporter sur le fond ou les problèmes soulevés.

[14] Cependant en l'espèce, les raisons données par la Bénéficiaire et son conjoint de fait n'ont pas convaincu le tribunal selon la prépondérance de la preuve. [...]

[77] Dans l'affaire *Rae c. Construction Réal Landry Inc.*²¹, notre collègue, Johanne Despaties, a rejeté la plaidoirie d'ignorance du délai de trente jours d'un entrepreneur :

[31] En l'espèce, l'entrepreneur reçoit le rapport n° 2 le 21 décembre 2006 et présente sa demande d'arbitrage le 3 février suivant, manifestement à l'extérieur du délai de 30 jours.

[32] L'affaire *Takhmizdjian* [précitée] nous enseigne que le délai de 30 jours stipulé à la clause 19 du *Plan* n'est pas un délai de déchéance mais plutôt un simple délai de procédure susceptible d'être prorogé par l'arbitre.

[33] Selon la jurisprudence, le délai en question peut en effet être prorogé dès lors que la partie fautive démontre que les circonstances de son défaut ne tiennent pas à un manque de diligence de sa part et que la partie

²⁰ SORECONI 142501001, 3 juin 2014, M^e Philippe Patry, arbitre.

²¹ 2007 CanLII 72758 (QC OAGBRN).



poursuivie ne serait pas significativement préjudiciée s'il y avait prorogation, chaque cas étant ultimement un cas d'espèce.

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

[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.

[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.

- [78] Pour reprendre les mots du juge Pratte dans *Cité de Pont-Viau c. Gauthier Mfg. Ltd.*²², le tout dit avec égard, l'Entrepreneur s'est en quelque sorte « elle-même placée par suite de son incurie coupable dans l'impossibilité en fait d'agir plus tôt » (paragr. 17).
- [79] Aussi pour rappel, le *Règlement* ne prévoit aucune formalité particulière pour produire une demande d'arbitrage.
- [80] Le législateur, en adoptant le *Règlement*, a voulu établir un mécanisme simple de règlement des différends entre le bénéficiaire et l'administrateur, et entre l'entrepreneur et l'administrateur.
- [81] À tous les mois depuis des décennies, et le soussigné en a une connaissance personnelle, des bénéficiaires et des entrepreneurs se pourvoient en arbitrage en envoyant un simple courriel à un organisme d'arbitrage, sans timbre judiciaire à payer.
- [82] Rien n'empêchait l'Entrepreneur d'envoyer un simple courriel à l'intérieur du délai prescrit.
- [83] Le Tribunal d'arbitrage, malgré la sympathie qu'il pourrait éprouver, se doit de décider selon les règles de droit, constate que la production de la demande d'arbitrage est tardive, hors le délai prévu à l'article 35 du *Règlement*, n'a pas la preuve d'un motif raisonnable et suffisant qui lui permette de proroger le délai de production.
- [84] Pour tous ces motifs, la demande de proroger le délai et la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur sont rejetées, le moyen préliminaire accueilli.

²² 1978 CanLII 4 (CSC), [1978] 2 R.C.S. 516



Délai d'exécution

- [85] La procureure de l'Administrateur a fait part de la demande de la GCR de procéder en deux étapes, soit d'abord l'obtention du rapport d'expert demandé à l'Entrepreneur, puis, après lecture du rapport, la GCR comptait produire une seconde décision sur le fond.
- [86] Vu que la date d'échéance de la décision du 15 mars 2024 était le 17 juin 2024, vu le souhait de la GCR de voir le contenu du rapport de l'Entrepreneur avant d'émettre une seconde décision, le Tribunal repousse d'environ un mois après la présente décision, soit le vendredi 2 août 2024, la date limite pour la production du rapport ordonnée à l'Entrepreneur.

FRAIS

- [87] 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.** [...]

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, avec²³ 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

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

- [88.1] **ACCUEILLE** le moyen préliminaire du Bénéficiaire et de l'Administrateur ;
- [88.2] **REJETTE** la demande de prorogation de délai et la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur de la décision de l'Administrateur du 15 mars 2024 ;
- [88.3] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 15 mars 2024 **SOUS RESERVES** d'une modification de la date d'échéance pour la production de l'expertise demandée à l'Entrepreneur, repoussée au 2 août 2024 à 17 :00, cette date étant un délai de rigueur ;
- [88.4] **ORDONNE** que les coûts d'arbitrage 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.

²³ *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Hon. Juge Marie-Anne Paquette, j.c.s.) paragraphes [54] et [61].



Montréal, le 27 juin 2024



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

