

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District : Terrebonne

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

N^{os} dossiers Garantie : 206981-12427; 206980-12428; 206979-12429; 206977-
12430; 206976-12431; 206974-12432; 206973-12433;
206972-12434; 206970-12436
N^{os} dossiers GAMM : 2025-03-11-1; 2025-03-11-2; 2025-03-11-3; 2025-03-11-4;
2025-03-11-5; 2025-03-11-6; 2025-03-11-7; 2025-03-11-8;
2025-03-11-9

Entre

Les Habitations Innovatel (2007) inc.
Entrepreneur

Et

Lise Boivin Delorme
Chantal Chapdelaine
Johanne Buteau
Sylvie Lesage
Guyline Lalime
Marie Deshaies
Xavier Grothé
Marianne Grothé
Maryse Trevisonno
Alain Turgeon
Bénéficiaires

Et

La Garantie de construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :

M^e Clément Lucas

Pour l'entrepreneur : M^e Mathieu Morin
Pour les bénéficiaires : Christian Grothé (représentant unique)
Pour l'administrateur : Absent non représenté
Date(s) d'audience : N.a. : sur le vu du dossier
Lieu d'audience : N.a. : sur le vu du dossier
Date de la décision : 20 juin 2025

Identification complète des parties

(ci-après ensemble les « Parties »)

Entrepreneur : **Les Habitations Innovatel (2007) inc.**
5-1031, rue Gilles-Vigneault
Blainville (Québec) J7J 5N4

et son procureur :

M^e Mathieu Morin
MMAvocat
102-426, rue Lacasse
Mont-Tremblant (Québec) J8E 3G6

Bénéficiaires : **Lise Boivin Delorme** (app. 1802)
Chantal Chapdelaine (app. 1802)
Johanne Buteau (app. 1803)
Sylvie Lesage (app. 1805)
Guylaine Lalime (app. 1806)
Marie Deshaies (app. 1808)
Xavier Grothé (app. 1809)
Marianne Grothé (app. 1810)
Maryse Trevisonno (app. 1812)
Alain Turgeon (app. 1812)
18500, rue J.A. Bombardier
Mirabel (Québec) J7J 0R3

Administrateur : **Garantie de Construction Résidentielle (GCR)**
300-4101, rue Molson
Montréal (Québec) H1Y 3L1

DÉCISION

Mandat

- [1] L'Arbitre a reçu ses mandats du GAMM le 17 mars 2025.
- [2] La compétence de l'Arbitre n'a pas été remise en cause par les Parties. Elle est, en conséquence, reconnue.

Chronologie

- [3] La liste ci-dessous est une chronologie sommaire quant aux éléments pertinents du dossier, incluant relativement à son déroulement procédural.

3 février 2025 Décisions de l'Administrateur dans les dossiers 206981-12427 (« **Dossier 1** »); 206980-12428 (« **Dossier 2** »); 206979-12429 (« **Dossier 3** »); 206977-12430 (« **Dossier 4** »); 206976-12431 (« **Dossier 5** »); 206974-12432 (« **Dossier 6** »); 206973-12433 (« **Dossier 7** »); 206972-12434 (« **Dossier 8** ») et 206970-12436 (« **Dossier 9** »)¹, indiquant pour ce qui concerne le point 1 « *Problème d'unité de chauffage et du réservoir d'eau chaude* » *in fine* ce qui suit :

« (...) Par conséquent, à défaut de transmettre un écrit d'un professionnel qualifié démontrant :

- *que le dimensionnement de la plomberie est conforme aux exigences techniques du manufacturier;*
- *que la pompe en place est suffisamment puissante pour pallier au présumé problème de dimensionnement de la tuyauterie d'alimentation et aux restrictions causés par le chauffe-eau et le système de chauffage;*
- *que la mise en place d'un système de détection de fuite constitue en une résistance suffisante pour restreindre le nombre de gallons par minute et pouvant témoigner des problématiques encourues;*
- *que les désordres toujours présents résultent des modifications réalisées au système par les bénéficiaires;*

L'administrateur ordonne à l'entrepreneur de procéder aux correctifs recommandés par la compagnie Bradford White et de procéder aux

¹ Pièces A-9 (Dossiers 3, 5, 6, 7, 8 et 9), A-10 (Dossier 2), A-11 (Dossier 1), A-12 (Dossier 4).

ajustements nécessaires afin de corriger les dysfonctionnements observés/code d'erreur (...). »;

- 3 février 2025 Réception par courriel des 9 décisions (ci-après les « **Décisions** ») par l'Entrepreneur et lecture de ces courriels par l'Entrepreneur²;
- 26 février 2025 Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur indiquant : « *Veillez nous aviser si vous reconsidérez votre décision et que le délai de 30 jours est suspendu en raison de ce présent courriel. En cas contraire, nous vous avisons de notre intention d'aller en médiation ou en arbitrage* »³;
- 27 février 2025 Courriel de l'Administrateur à l'Entrepreneur indiquant : « *Pour accéder aux recours qui s'offrent aux parties, vous devez vous référer à la section recours de la décision de l'administrateur qui se situe après les conclusions et suivre les indications à cet effet. La transmission du présent courriel ne constitue pas une demande de médiation ou d'arbitrage et ne suspen(d) aucun délai.* »⁴;
- 27 février 2025 Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur indiquant : « *Les travaux pourront être fait(s) vers la mi-mars et la durée du test sera de 45 jours ce qui nous amène à +/- le 30 avril. Après le délai de 45 jours, si le tout est concluant, les deux sous-traitants me confirment qu'ils vont faire les modifications dans les 7 autres condos afin de régler le dossier définitivement. Dans ce cas, puisque votre délai est le 30 avril pour exécuter les travaux et que nous avons de besoin d'un délai supplémentaire, nous souhaitons avoir environ 30 jours de plus ce qui nous donnera jusqu'au 30 mai pour permettre aux sous-traitants de commander les 7 autres pompes ainsi que de procéder aux modifications dans chaque unité.* »⁵;
- 11 mars 2025 Dépôt des demandes d'arbitrage auprès du GAMM;
- 17 mars 2025 Notification des demandes d'arbitrage par le GAMM;
- 17 mars 2025 Nomination de l'Arbitre par le GAMM;
- 17 mars 2025 Réception des Décisions par l'Arbitre;

² *Ibid.*, dernière page comportant la mention suivante : « *Le courriel à l'attention de info@leshabitationsinnovatel.com a été ouvert* »; voir également la dernière page des pièces A-12 (Dossiers 3, 5, 9), A-13 (Dossiers 2, 6, 7, 8), A-14 (Dossier 1) ou A-15 (Dossier 4).

³ Pièces A-12 (Dossiers 3, 5, 9), A-13 (Dossiers 2, 6, 7, 8), A-14 (Dossier 1) ou A-15 (Dossier 4).

⁴ *Ibid.*

⁵ Pièces A-13 (Dossiers 6, 7, 8, 9), A-14 (Dossier 2), A-15 (Dossier 1) ou A-16 (Dossier 4).

Mars-avril 2025	Réception des cahiers de l'Administrateur par l'Arbitre, le procureur de l'Entrepreneur et les Bénéficiaires;
31 mars 2025	Demande de disponibilités pour une conférence de gestion au procureur de l'Entrepreneur et au représentant unique des Bénéficiaires après réunion des Dossiers;
11 avril 2025	Réception d'une déclaration sous serment de la conciliatrice et de pièces additionnelles dans chacun des 9 Dossiers;
17 avril 2025	Conférence de gestion présidée par l'Arbitre en fonction des disponibilités;
2 mai 2025	Réception du cahier des pièces de l'Entrepreneur;
27 mai 2025	Réception de la déclaration sous serment de la part de l'Entrepreneur après que son procureur ait confirmé vouloir procéder sur le « <i>vu du dossier</i> »;
6 juin 2025	Réception de l'argumentaire écrit de l'Entrepreneur et des autorités y mentionnées;
12 juin 2025	Réception de l'argumentaire écrit des Bénéficiaires;
20 juin 2025	Sentence.

Questions en litige

- [4] Au cours de la conférence de gestion, il a été convenu d'un débat préliminaire sur la question de la recevabilité des demandes d'arbitrage dans la mesure où celles-ci ont été faites 6 jours après l'expiration du délai de 30 jours prévu au Règlement.
- [5] La présente sentence a trait à cette seule question préliminaire.
- [6] Elle est rendue sur le « *vu du dossier* », à la demande des Parties et, notamment, du procureur de l'Entrepreneur.

La preuve de l'Administrateur

- [7] Dans sa déclaration sous serment du 11 avril 2025, la conciliatrice mentionne notamment ce qui suit :

« (...) Les décisions de l'administrateur ont tou(te)s été envoyées le lundi 3 février 2025 et l'ensemble de ces décisions ont été réceptionnées et ouvertes par l'entrepreneur le jour même (...).

Le mercredi 26 février 2025, la représentante de l'entrepreneur, Mme Annie Claude Laroche, communique avec moi par courriel pour la première fois depuis l'émission de(s) (...) décision(s) (...) afin de nous demander de reconsidérer no(s) (...) décision(s) et que dans le cas contraire, l'entrepreneur a l'intention de déposer une demande de médiation ou d'arbitrage (...).

Le jeudi 27 février 2025, j'informe par courriel Mme Laroche à l'effet que les décisions de l'administrateur sont claires (...). Je précise également que pour accéder aux recours qui s'offrent aux parties, l'entrepreneur doit se référer à la section recours de la décision de l'administrateur qui se situe après la conclusion et qu'il doit suivre les indications à cet effet. Pour finir, nous soulignons que la transmission du présent courriel ne constitue pas une demande de médiation ou d'arbitrage et qu'elle ne suspen(d) aucun délai. (...).

Le jeudi 27 février 2025, en fin de journée, la représentante de l'entrepreneur Mme Laroche, m'informe par courriel que M. De Chatigny (Plomberie Gilles Bergeron inc.) et M. Montepetit (Thermo-stat inc.) ont convenu (...) de commander (2) pompes externes pour faire des tests sur (2) unités. Elle précise que les travaux seront faits vers la mi-mars et la durée du test sera d'une durée de (45) jours. Elle précise alors que si après le délai de (45) jours le test est concluant, les deux sous-traitants concernés procéderont à ces mêmes modifications sur les (7) autres unités concerné(e)s restant(e)s afin de régler le dossier définitivement. Elle demande alors une extension de délai au 30 mai 2025. Elle requiert que je lui indique qu(...)elles sont les (2) unités les plus problématiques afin que ses sous-traitants communiquent avec les copropriétaires pour procéder à l'ajout de la nouvelle pompe.

Le mardi 4 mars 2025, la représentante de l'entrepreneur indique ne pas avoir reçu de retour de ma part ni de M. Grothé suivant son courrier du 27 février 2025 et qu'en l'absence de réponse, elle devra avoir à transmettre une demande d'arbitrage pour respecter les délais réglementaires.

Le mardi 4 mars 2025, je fais un retour courriel à l'entrepreneur à l'effet que j'étais absente du bureau le vendredi 28 juin 2025 et en conciliation le lundi 3 mars 2025. (...) J'indique que je ne vois pas d'objection à accorder une extension de délai au 30 mai 2025 pour l'ensemble des dossiers

concernés, mais ce, à condition(...) de recevoir une preuve de commande des 2 pompes d'ici le 15 mars 2025 et, advenant le test concluant, une preuve de commande de pompe supplémentaire d'ici le 30 avril 2025.

Je n'obtiens aucun retour courriel de l'entrepreneur (Les Habitations Innovatel (2007) inc.) m'étant directement adressé entre le 4 mars 2025 et le 11 mars 2025 pour faire suite à mon approbation de la demande d'extension de délai et les conditions dans mon courriel du 4 mars 2025.

Le mardi 11 mars 2025, Me Baillargeon, avocat du sous-traitant de l'entrepreneur (Thermo-stat inc.) communique avec moi par courriel. Il m'indique en résumé qu'il n'est pas d'accord avec la décision de l'administrateur et que sa cliente ne se considère pas liée par les décisions de GCR, laquelle étant strictement habilitée à appliquer le Règlement sur les plans de garantie des bâtiments résidentiels neufs dans le cadre d'un contrat entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité, qui n'est pas son client dans l'un ou l'autre des cas. (...).

Le mardi 11 mars 2025, en réponse au courriel de Me Baillargeon, je l'informe, entre autre(s), que l'accès au recours est offert à l'entrepreneur (Les Habitations Innovatel (2007) inc.) et aux bénéficiaires seulement et que si l'entrepreneur n'est pas d'accord avec la décision de l'administrateur celui-ci doit la porter en arbitrage dans un délai de (30) jours suivant son émission (3 février 2025). Je précise que nous avons ordonné à l'entrepreneur d'origine seulement (Les Habitations Innovatel (2007) inc.) d'effectuer les travaux collectifs et que celui-ci est libre de faire appel aux sous-traitants de son choix pour la réalisation de ceux-ci (Thermo-stat inc. ou autre). (...).

Le mardi 11 mars 2025, suivant l'envoi du courriel de Me Baillargeon la représentante de l'entrepreneur, Mme Laroche m'informe qu'une demande d'arbitrage a été déposée auprès du GAMM ce même jour (11 mars 2025) pour l'ensemble des décisions concernées par le présent dossier d'arbitrage.

Le mercredi 12 mars 2025, j'informe la représentante de l'entrepreneur Madame Laroche que la demande d'arbitrage pour chacun des dossiers est hors délai. (...). ».

- [8] Le Tribunal a demandé au procureur de l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires s'ils souhaitaient interroger la déclarante. Personne n'a requis de le faire.

[9] Par ailleurs et lors de la conférence de gestion, les pièces des 9 cahiers de pièces de l'Administrateur, incluant celles ajoutées, ont été admises pour valoir témoignage.

La preuve de l'Entrepreneur

[10] L'Entrepreneur a produit, par le biais de son procureur, des pièces complémentaires qui sont essentiellement des documents techniques.

[11] Il a également fourni une déclaration assermentée de Christian de Chatigny, datée du 27 mai 2025.

[12] Le Tribunal note qu'il est mentionné dans cette déclaration sous serment et en substance que les problèmes de pression d'eau chaude seraient dus à l'ajout de systèmes de détection de fuite Nowa par ou à la demande des Bénéficiaires⁶.

[13] Il est aussi mentionné que :

[1.13] le diamètre des tuyaux en place respecte le guide d'installation Bradford White;

[2.13] l'installation d'une pompe supplémentaire ou de plus grande puissance pourrait entraîner de plus graves problèmes dans le système.

[14] Reste la déclaration assermentée de Annie-Claude Laroche, datée du 27 mai 2025, où celle-ci indique notamment ce qui suit :

« (...) 2. Le ou vers le 3 février 2025, j'ai reçu communication de la décision de l'Administratrice de la GCR.

3. À sa lecture, j'ai compris que nous avons toujours la possibilité de prouver à l'administratrice de la GCR que les installations étaient conformes aux normes et usages dans le domaine. (...).

17. Les 4 mars, j'ai demandé une prolongation de délai à l'administratrice pour la réalisation des tests;

18. Le jour même, l'administratrice nous a accordé la prolongation, le délai pour l'exécution ayant été prolongé jusqu'au 30 mai;

19. Or le 7 mars, les sous-traitants m'ont avisé ne plus avoir l'intention de faire les tests, affirmant que cela pourrait entraîner de nouveaux problèmes au circuit;

⁶ Par. 15 et 16.

20. Le 10 mars, j'ai contacté mon avocat et le lendemain, nous avons entrepris la demande d'arbitrage; (...).

- [15] Sur un volet plus technique, elle mentionne que les sous-traitants auxquels elle a transmis les Décisions « *maintiennent à ce jour que les installations sont conformes aux normes et usages dans le domaine* »⁷ et que « *la puissance de la pompe installée est plus que suffisante pour la longueur du circuit et avoir l'intention de retenir les services d'un expert tiers pour établir le calcul après la décision à venir sur la recevabilité* »⁸. (Nos soulignés)
- [16] Par échange de courriels entre le Tribunal, le procureur de l'Entrepreneur et le représentant unique des Bénéficiaires, il a été convenu d'acquiescer à la demande du procureur de l'Entrepreneur de procéder sur le « *vu du dossier* ».
- [17] Le 27 mai 2025, le procureur de l'Entrepreneur :
- [1.17] a produit les deux déclarations sous serment précitées ainsi qu'un courriel du technicien, Monsieur Marc Rodrigue;
- [2.17] et déclaré « *cela complète la preuve par l'entrepreneur sur la question de la recevabilité de la demande d'arbitrage* ».

La preuve des Bénéficiaires

- [18] De son côté, le représentant unique des Bénéficiaires a déclaré ne pas avoir de preuve à offrir sur cette question préliminaire.

Plaidoiries

- [19] Dans son argumentation écrite du 6 juin 2025, le procureur de l'Entrepreneur insiste plus particulièrement sur les éléments suivants :
- [1.19] Plusieurs intervenants sont impliqués dans le cadre de la problématique qui est technique et relativement complexe. Elle a évolué et elle est multiforme.
- [2.19] Seules deux unités connaîtraient des problèmes avec leur circuit d'eau chaude et ses symptômes et codes d'erreur différent de ceux d'origine. Selon le procureur de l'Entrepreneur, il est important pour l'Entrepreneur de ne pas se voir imposer une solution à des symptômes qui n'existent plus, mais surtout « *de procéder aux correctifs recommandés par Bradford White* ».

⁷ Par. 5.

⁸ Par. 12.

- [3.19] Quant à la diligence en regard des Décisions elles-mêmes et aux demandes d'arbitrage, l'Entrepreneur mentionne avoir été « proactif » en ce qu'il aurait « *concerté ses sous-traitants, effectué de nombreux suivis avec eux ainsi que l'administratrice afin de tenter de faire amender la décision de cette dernière et ensuite pour tenter de la faire exécuter* ». « *Ce n'est que le 7 mars 2025 que l'entrepreneur a reçu l'information de ses sous-traitants ainsi que du technicien engagé par les bénéficiaires confirmant que la mise en œuvre de la décision était nettement problématique* ».
- [4.19] Assez rapidement, l'Entrepreneur a fait état de son « *intention* » de demander l'arbitrage.
- [5.19] En droit, le procureur de l'Entrepreneur insiste sur le fait que le délai d'arbitrage n'est pas de rigueur. Il peut être prorogé. Ici, le dépassement n'est que de 6 jours. Il y a des prolongations pour des dépassements beaucoup plus importants, allant de plusieurs mois à plus d'une année, lorsque justifiées.
- [6.19] Du côté des Bénéficiaires ou de l'Administrateur, « *il n'est pas allégué de préjudice (...) découlant du dépassement de 6 jours, outre les inconvénients inhérents résultant du processus d'arbitrage, et il serait invraisemblable qu'il en existe vu le caractère mineur du dépassement* ».
- [7.19] *In fine*, l'Entrepreneur mentionne qu'il « *pouvait légitimement se questionner à savoir si le refus exprimé par l'administratrice le 26 février 2025 de revoir sa décision ne constituait pas en soit une décision susceptible d'être portée en arbitrage* ». Il est à noter qu'aucune demande d'arbitrage n'a été logée à l'égard de cette supposée décision.
- [20] Les autorités suivantes sont produites :
- [1.20] *Dubois et Les Habitations André Lemaire*⁹: dans cette sentence, l'arbitre Claude Dupuis proroge le délai d'arbitrage des Bénéficiaires d'environ 1 mois et demi en se fondant sur l'absence de preuve d'un préjudice pour l'Entrepreneur, le dépassement par l'Administrateur du délai prévu au Règlement pour produire la décision elle-même tardivement portée en arbitrage¹⁰, et surtout sur le fait qu'« *ils n'(avaient) pas reçu de leur avocate les conseils qu'ils étaient en droit d'obtenir* » et sur « *l'omission de la part de l'avocate* » de les avoir avisés qu'elle quittait l'étude sans remplaçant clairement attiré¹¹.

⁹ [2007-05-21, O.A.G.B.R.N.](#)

¹⁰ *Ibid.*, par. 42.

¹¹ *Ibid.*, par. 38-42.

- [2.20] *Minuche et Développement Domont inc.*¹²: dans cette sentence, l'arbitre Roland Yves Gagné proroge de 4 jours le délai d'arbitrage des Bénéficiaires en se fondant sur l'absence de préjudice pour l'Administrateur et, « *c'est le plus important* », sur le fait que les Bénéficiaires ont contacté à la fois l'Entrepreneur et plusieurs organismes d'arbitrage afin de tenter de loger leur demande, le tout en pleine période professionnelle occupée¹³.
- [3.20] *Syndicat de la copropriété Jardins de Limoges – 3550407 et Habitation Classique inc.*¹⁴: dans cette sentence, l'arbitre Claude Dupuis proroge de 67 jours le délai d'arbitrage du Bénéficiaire en se fondant sur une entente entre ce dernier et l'Administrateur à l'intérieur du délai de 30 jours de la décision initiale et le fait qu'à la suite de cette entente, il y a eu une décision supplémentaire ayant elle-même été portée en arbitrage dans un délai de 33 jours¹⁵.
- [4.20] Le Règlement annoté avec plusieurs autorités soulignées, mais non produites. Pour l'essentiel, on constate que les différents arbitres, incluant le soussigné, se fondent notamment sur :
- [1.4.1] le caractère mineur ou excessif du délai;
 - [2.4.1] une preuve de « *diligence dans l'exercice des droits et recours* » du demandeur à l'arbitrage et la nécessaire « *prudence* » à ce stade préliminaire;
 - [3.4.1] « *l'erreur de l'adjointe* » ou « *de l'avocat* »;
 - [4.4.1] « *une incapacité physique découlant de traitements contre le cancer* »;
 - [5.4.1] « *des problèmes d'impression* »;
 - [6.4.1] « *l'absence de motifs clairs* » dans la décision.
- [21] Dans leur argumentation écrite du 12 juin 2025, les Bénéficiaires répliquent pour leur part ce qui suit :
- [1.21] L'Entrepreneur n'aurait pas de chances raisonnables de faire infirmer les Décisions. La représentante de l'Entrepreneur, dans sa déclaration sous serment, décrit les démarches techniques qu'elle a entreprises et donc, celles faites pour donner suite aux Décisions.
 - [2.21] La déclaration sous serment de la conciliatrice confirme que les démarches et les discussions entre elle-même, l'Entrepreneur et les sous-traitants, après les Décisions, visaient plus à leur exécution qu'à leur contestation.

¹² [2018-11-06, O.A.G.B.R.N.](#)

¹³ Par. 28.

¹⁴ [2008-04-03, O.A.G.B.R.N.](#)

¹⁵ Par. 43-52.

- [3.21] La démarche d'arbitrage a donc été entreprise hors délai (celui-ci étant clairement indiqué dans chacune des Décisions) et elle a été faite dans un but purement dilatoire.
- [4.21] À cet égard, les Bénéficiaires soutiennent subir des problématiques et en avoir avisé l'Entrepreneur depuis l'automne 2023. Il est, à cet égard, inexact de prétendre que les copropriétaires ne subissent aucun préjudice découlant des délais actuels. C'est « *tout sauf vrai* » selon eux.

Analyse et décision

- [22] Le délai d'arbitrage n'est pas de rigueur¹⁶. Le Tribunal a le pouvoir de le proroger. Ce pouvoir est discrétionnaire.
- [23] À titre de comparaison et toute proportion gardée, le délai d'arbitrage du plan de garantie se distingue, par exemple, du délai d'appel expressément mentionné comme étant de rigueur à l'article 363 du *Code de procédure Civile*.
- [24] La distinction entre délai de rigueur et simple délai procédural se retrouve à l'article 84 du même Code. Il en résulte notamment que le critère de l'impossibilité d'agir n'est pas *sine qua non*.
- [25] La prorogation n'est pas automatique¹⁷.
- [26] Ici, il est incontestable que la prorogation demandée n'est que de quelques jours. C'est principalement pour cette raison qu'elle sera accordée.
- [27] L'Entrepreneur est maître de sa preuve et celle qu'il a faite est pour le moins sommaire ou hors de propos.
- [28] Néanmoins, sa représentante déclare qu'à la lecture des Décisions, elle a « *compris (avoir) toujours la possibilité de prouver à l'administratrice de la GCR que les installations étaient conformes aux normes et usages dans le domaine* ».
- [29] C'est ce qu'elle semble avoir tenté de faire dans le délai de 30 jours et ceci laisse voir une confusion dans l'esprit de l'Entrepreneur (alors non représenté par avocat) entre l'exécution par les sous-traitants, leurs refus et son obligation propre d'exécuter les Décisions ou de demander l'arbitrage dans le délai et suivant la procédure appropriée.

¹⁶ *Takhmizdjian c. Soreconi (Société Pour la Résolution des conflits Inc.)*, [2003 CanLII 18819 \(QC CS\)](#), par. 25; *Paquette c. Constructions H. Urbain inc.*, [2016 QCCS 317](#), par. 50.

¹⁷ *Grondin et Habitations Paris et Frères 2012 inc.*, [2024 CanLII 74672 \(QC OAGBRN\)](#), par. 24; *Les Constructions Gilbert Martel Inc. et Turcotte*, [2023 CanLII 51828 \(QC OAGBRN\)](#), par. 48.

- [30] Le procureur de l'Entrepreneur a été saisi et il a logé la demande le lendemain. Rien ne peut lui être reproché à cet égard.
- [31] Après mûre réflexion, le Tribunal estime qu'il serait inéquitable et excessivement rigoureux que de faire perdre des droits à l'Entrepreneur à ce stade du dossier où la prudence s'impose.
- [32] Le Tribunal prend également en compte le fait que les Bénéficiaires n'ont pas fait valoir de préjudice particulier à l'arbitrage en tant que tel dans la mesure où les Décisions en cause ne font qu'ordonner des travaux « à défaut de transmettre un écrit d'un professionnel qualifié ».
- [33] En d'autres termes, la tenue de l'arbitrage permettra une solution complète et définitive au litige plutôt que conduire potentiellement à une impasse entre les parties sur la base d'un simple écrit.
- [34] À ce sujet et dans sa déclaration sous serment, la représentante de l'Entrepreneur indique avoir l'intention de retenir les services d'un expert en fonction de la présente décision.
- [35] Cette preuve est, de toute façon, requise pour les fins de l'audition. Il sera donc pris acte de cette déclaration et il sera ordonné à l'Entrepreneur de produire ses pièces incluant son expertise, ainsi que la liste de tous ses témoins incluant expert au plus tard le 25 août 2025.
- [36] Par la suite, les Bénéficiaires disposeront d'un délai jusqu'au 29 septembre 2025 pour produire les leurs incluant leur éventuelle contre-expertise et la liste de tous leurs témoins incluant expert.
- [37] L'audience sur le fond est quant à elle fixée au 15 octobre 2025 à compter de 9 h 30 (lien Teams à venir).
- [38] Afin de couvrir les frais anticipés de celle-ci, une provision complémentaire sera requise de la part de l'Entrepreneur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [39] **ACCEUILLE** les demandes de prorogation du délai d'arbitrage de l'Entrepreneur dans les dossiers de la garantie 206981-12427; 206980-12428; 206979-12429; 206977-12430; 206976-12431; 206974-12432; 206973-12433; 206972-12434; et 206970-12436 à l'égard des décisions rendues le 3 février 2025;

- [40] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de produire ses pièces incluant expertise et de fournir la liste de tous ses témoins incluant expert au plus tard le **25 août 2025 avant 16 h** avec copie à tous par courriel;
- [41] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de verser une provision complémentaire de 500\$ dans chacun des neuf dossiers de la garantie 206981-12427; 206980-12428; 206979-12429; 206977-12430; 206976-12431; 206974-12432; 206973-12433; 206972-12434; et 206970-12436 soit **4 500\$** auprès du GAMM au plus tard le **25 août 2025 avant 16 h**, à défaut de quoi, les demandes d'arbitrage seront considérées abandonnées par l'Entrepreneur, conformément à l'article 117.1 du Règlement;
- [42] **ORDONNE** aux Bénéficiaires de produire leurs pièces incluant contre-expertise et de fournir la liste de tous leurs témoins incluant expert au plus tard le **29 septembre 2025 avant 16 h** avec copie à tous par courriel;
- [43] **CONVOQUE** les parties et procureurs à l'audience sur le fond à se tenir le **15 octobre 2025 à compter de 9 h 30** (lien Teams à venir);
- [44] **LE TOUT**, conformément à l'article 123 du Règlement, avec frais de l'arbitrage (encourus à ce stade) payables par l'Administrateur et l'Entrepreneur à parts égales, dans un délai de 30 jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours;
- [45] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits d'être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe du Règlement) en ses lieu et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 20 juin 2025

Clément Lucas

M^e Clément Lucas, Arbitre