

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° dossier Garantie : 173436-7717
N° dossier GAMM : 2022-11-22-2

Entre

JULIE RUTHVEN ET SUCCESSION MATTHEW MATHER
Bénéficiaires

C.

CONSTRUCTION G.P. BERTRAND INC.
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jean Morissette
Pour les bénéficiaires :	Me Martin Janson
Pour l'entrepreneur :	Me Vanessa Dupré
Pour l'administrateur :	Me Jeanne Perrault
Date d'audition :	14 avril 2026
Date de la décision :	22 avril 2026

1. L'Administrateur exige des Bénéficiaires de verser une somme de 238 000 \$ dans un compte en fidéicommiss en invoquant l'article 11 du Règlement avant

le début des travaux de réparations qui doivent être effectués à la suite de ma décision du 13 février 2025, pièce B-46;

2. C'est dans la décision de l'Administrateur du 21 octobre 2022 qui était sujette de l'arbitrage initial, pièce B-44, que cette somme de 238 000,00\$ est mentionnée :

SOMMES DÉTENUES EN FIDÉICOMMIS

Selon les informations qui nous ont été fournies, il appert qu'une somme approximative de 238 000 \$ serait encore due par les bénéficiaires à l'entrepreneur. Advenant que l'administrateur doive intervenir en lieu et place de l'entrepreneur, l'article 11 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs s'appliquerait, lequel mentionne ce qui suit :

11. *Dans le cas d'intervention de l'administrateur pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment, le bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicommiss auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur.*

3. Il importe de souligner les faits suivants qui ne sont pas contestés :
 - i) L'Administrateur interviendra agressivement dans le dossier initié en Cour Supérieure entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, dossier portant le numéro 700-17-019189-231 du district de Terrebonne, palais de justice de Saint-Jérôme;
 - ii) Ce dossier est suspendu à la suite du consentement des parties à l'occasion de la présentation d'une demande en suspension de l'instance (pièce B-55) faisant état de :

« 12 : Le 13 février 2025, l'arbitre Me Jean Morissette a rendu sa sentence arbitrale, ordonnant l'exécution de différents travaux par demanderesse;

13. *Le 28 mai 2025, les défenderesses ont produit au dossier de la Cour une demande reconventionnelle modifiée, réclamant notamment de la demanderesse toute somme excédant le plafond de couverture du plan de garantie pour les travaux non réalisés;*

14. *Le 9 octobre 2025, la GCR a rendu une décision par laquelle elle prend en charge le règlement de l'Ensemble des points non réglés concernant le dossier d'arbitrage, tel qu'il appert du courriel de Monsieur Benoît Pelletier, pièce R-1;*

15. *Considérant que la prise en charge de ces travaux par la GCR aura un impact sur la demande reconventionnelle des défenderesses, les parties*

sont d'avis qu'il est dans l'intérêt de la justice de suspendre la présente instance jusqu'à la réalisation desdits travaux et ainsi connaître la portée réelle des éléments en litige dans le cadre de la présente instance;

4. Effectivement, si les travaux débordent du plafond de la garantie et que des réparations restent à faire, il y aura une incidence sur le dossier devant le tribunal de droit commun. L'Honorable juge Claude Auclair a entériné les représentations des parties et a *suspendu le délai d'inscription jusqu'au 29 avril 2025, suspension qui pourra être levée à la demande d'une des parties sous autorisation judiciaire;*
5. La somme de 238 000 \$ dont il est question provient d'une mention apparaissant à la décision initiale rendue par l'Administrateur le 21 octobre 2022, pièce B-44;
6. À la page 5 de 79 de cette décision, on y lit en introduction :

« Selon les informations qui nous ont été fournies, il appert qu'une somme approximative de 238 000 \$ serait encore due par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur.

Advenant que l'administrateur doive intervenir en lieu et place de l'Entrepreneur, l'article 11 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs s'appliquerait, lequel mentionne ce qui suit :

11. Dans le cas d'intervention de l'administrateur pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment, le bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicommiss auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur »

7. Il est admis que ce chiffre de 238 000 \$ apparaît au dossier de l'Administrateur et provient du formulaire de réclamation, pièce A-7, complété par le Bénéficiaire Matthew Mather, aujourd'hui décédé. On peut lire à l'article 4 du formulaire :

« The contractor over charge \$238k over last agreed budget without authorisation and delivered the home 16 months late. »

8. Vu la mention dans la décision du 21 octobre 2022, l'Administrateur plaide qu'il ne peut qu'exiger le versement de 238 000 \$, entendu que cette somme est due avant de débiter les travaux des réparations en vertu de la décision du 13 février 2025;
9. À nul autre endroit n'est-il fait mention de cette somme dans le dossier d'arbitrage. Incidemment, dans le cadre de l'arbitrage, les parties ont

spécifiquement choisi que la question des sommes pouvant être dues entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur relevait de la compétence exclusive de la Cour Supérieure. J'ai écrit au paragraphe 20 de ma décision, B-46 :

20. La question de déterminer d'un contrat à forfait ou non n'est pas de ma juridiction et ma spécifiquement été retirée par les parties lors de la conférence de gestion du 1^{er} mars 2023...

10. Il est aussi admis que l'Administrateur interviendra agressivement dans le dossier de la Cour Supérieure afin de protéger ses droits et obtenir jugement sur les sommes qui pourraient être dues entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, montants qui sont l'objet du litige suspendu;
11. Les décisions contenues dans le cahier d'autorités de l'Administrateur comportent tous la prémisse que les sommes exigées en vertu de l'article 11 du Règlement ne sont pas contestées;¹
12. Je souligne ainsi que la somme dont il est question dans la cause du 25 avril 2000, rendue par l'arbitre Jean Morin ²se distingue puisque la somme dont il est question était retenue par le notaire instrumentant la vente du bâtiment jusqu'à ce qu'une entente survienne ou un jugement final rendu. J'y remarque aussi que cette somme de 39,999\$ *était suffisante pour assurer à l'Administrateur le remboursement des frais qu'il aura engagé;*
13. Je ne vois pas comment je pourrais choisir d'ordonner un montant autre qu'une somme due, exigible ou admise pour être retenue ou versée dans un compte en fidéicommiss même en utilisant l'équité de l'article 116 du Règlement puisqu'aucune preuve n'est produite pour appuyer qu'une somme de 120 000\$ serait suffisante;
14. Le Règlement et son application sont d'ordre public, plusieurs décisions reprennent le jugement de la Cour d'Appel des juges Rousseau-Houle, Morin et Rayle du 15 décembre 2004³.
15. Ce que l'administrateur à l'obligation de protéger en vertu du règlement est :

¹ 1. Brunelle Entrepreneur Inc. c. Leblanc et Garantie Qualité Habitation, 2005 CanLII 59103 (QC OAGBRN), 2. Lessard c. Savard Inc. 2001 CanLII 27672 (QC OAGBRN), 3. Galibois c. Gignac Construction inc. et Garantie Habitation du Québec, 2000 CanLII 22048 (QC OAGBRN), 4. Le Règlement sur le plan de Garantie des Bâtiments Résidentielle Neufs commenté, Doyon et Crochetière, Édition Yvon Blais 1999, 5. Constructions Naslin Inc. c. Jorge, 2005 CanLII 1236 QC CS, 6. Caron c. Conception Tribeca et GCR, 7. La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Maryse Desindes, 2004 CanLII 47872 (QC CA)

² Galibois c. Gignac Construction Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc. 200 CanLII 22048 (QC OAGBRN)

³ La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Maryse Desindes, 2004 CanLII 47872 (QC CA)

« toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur;

16. Les sommes dont il est question à cet article du Règlement sont des montants dus par le Bénéficiaire pour compléter les travaux convenus avec l'Entrepreneur.
17. Ici, la somme de 238 000\$ n'est pas une somme due pour terminer les travaux. Cette somme est plutôt qualifiée par le Bénéficiaire comme dépassant les ententes avec l'Entrepreneur :

« L'entrepreneur a dépassé de 238 000 dollars le dernier budget convenu sans autorisation et a livré la maison avec 16 mois de retard. »
ma traduction libre

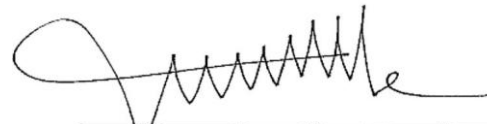
18. Le Bénéficiaire signataire du formulaire annonce refuser de payer plus que ce qu'il a auparavant convenu. La Cour Supérieure décidera si la facturation est justifiée ou non. Cette question m'a été retirée du consentement des parties comme ci-avant mentionné.
19. J'estime que c'est à tort que le conciliateur écrit dans sa décision du 21 octobre 2022 que l'article 11 du Règlement doit recevoir application. Il n'est pas ici question d'une somme déterminée et permettant l'application de cette exigence *pour corriger ou parachever des travaux relatifs à un bâtiment* par l'Administrateur
20. Le montant dont il est question à l'article 11 du Règlement est une dette certaine et liquide à moins que sa contestation soit ridicule ou un artifice purement dilatoire ou frivole, par opposition à une contestation raisonnable et sérieuse⁴;
21. J'ajoute que ma décision en vertu de la qualification de cette mention de la somme de 238 000,00\$ au formulaire A-7 ne nécessite pas que je me prononce en équité comme le permet l'article 116 du Règlement. Par contre, et comme les Parties l'ont admis en plaidoirie, le cas sous examen m'autoriserait à rendre un jugement identique aux conclusions ci-après déterminées si je ne conclusais pas à l'inapplicabilité de l'article 11;

POUR ET PAR CES MOTIFS

22. **ACCEUILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

⁴ 9181-1752 Québec Inc. c. Groupe Arsenault inc., 2014 CanLII 1330 (QC CA)

23. **REJETTE** l'obligation de déposer une somme d'argent en vertu de l'article 11 du Règlement;
24. **ORDONNE** à l'Administrateur de procéder aux travaux en vertu de la décision du 13 février 2025, sans autre délai;
25. **LE TOUT** aux frais de l'Administrateur conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et portant intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q après 30 jours de leur facturation;



JEAN MORISSETTE, arbitre