

ARBITRAGE
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

(Chapitre B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D'ALMA
No : S22-101701-NP

Les Constructions Gilbert Martel Inc.

Entrepreneur

c.

Sébastien Turcotte

Bénéficiaire

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Jean-Luc Maltais M ^e Élisabeth Munger Luc Martel
Pour le Bénéficiaire :	M ^e Pamela Lajoie-Maltais Sébastien Turcotte
Pour l'Administrateur :	M ^e Éric Provençal
Date de l'audience :	28 mars 2023
Date de la décision :	11 avril 2023

DESCRIPTION DES PARTIES

ENTREPRENEUR :

Les Constructions Gilbert Martel Inc.
2051 rue Laforest
Alma, Qc. G8B 5V2
a/s M^e Jean-Luc Maltais
Maltais Maltais Avocats s.e.n.c.r.l.
660 boulevard des Cascades
Alma, Qc. G8B 0G2

BÉNÉFICIAIRE :

Monsieur Sébastien Turcotte
165, avenue De La Colline
Alma, Qc. G8B 5V2
a/s M^e Paméla Lajoie-Maltais
Larouche Lalancette Pilote Avocats s.e.n.c.r.l.
660 boulevard de Quen Nord
Alma, Qc. G8B 6H5

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Éric Provençal
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Pièces

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 : Courriel de transmission de la décision de la GCR du 12 août 2022 ;
- E-2 : Texte entre Monsieur Martel et Me Laprise relativement au changement d'avocat ;
- E-3 : Plumitif du dossier de la Cour 160-17-000004-222 ;
- E-4 : Plumitif dossier de délaissement 160-17-000009-239.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 10 décembre 2020;
 - A-2 Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 23 janvier 2021;
- Dénonciation(s) et réclamation(s)
- A-3 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 11 novembre 2021, incluant :
Formulaire de dénonciation daté du 11 novembre 2021;
 - A-4 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur daté du 23 novembre 2021;



- A-5 Formulaire de réclamation signé le 2 décembre 2021;
- A-6 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 3 décembre 2021, incluant:
 Formulaire de dénonciation daté du 11 novembre 2021 (voir A-3);
 Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
 Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)
- A-7 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-8 Courriel de rappel de vos obligations de l'Administrateur transmis à l'Entrepreneur le 4 septembre 2022, incluant :
 La décision de l'Administrateur daté du 12 août 2022 (voir A-12);
- A-9 Courriel de suivi de l'exécution des travaux à échéance de l'Administrateur transmis à l'Entrepreneur le 27 septembre 2022, incluant :
 La décision de l'Administrateur daté du 12 août 2022 (voir A-12);
- A-10 En liasse, l'avis de prise en charge des travaux correctifs par la GCR daté du 3 octobre 2022, ainsi que l'accusé de réception de Postes Canada de l'Entrepreneur daté du 13 octobre 2022;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-11 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 12 août 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada du Bénéficiaire et de l'Entrepreneur datés du ou vers le 16 août 2022;
- A-12 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 20 octobre 2022, incluant:
 Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 17 octobre 2022;
 Décision de l'Administrateur datée du 12 août 2022 (voir A-9);
 Notification de la demande d'arbitrage datée du 20 octobre 2022;
- A-13 Courriel de l'organisme d'arbitrage daté du 29 novembre 2022, incluant :
 Lettre de nomination datée du 29 novembre 2022;
- A-14 Curriculum Vitae du conciliateur Martin Bérubé.

INTRODUCTION	4
MOYEN PRÉLIMINAIRE	4
Le droit.....	4
Le fardeau de la preuve du demandeur d'une prorogation	6
Preuve de l'Entrepreneur	7
M ^e Sébastien Laprise	7
Luc Martel.....	11
Contre-interrogatoire.....	13
Plaidoirie de l'Entrepreneur.....	13
Plaidoirie du Bénéficiaire	16
Plaidoirie de l'Administrateur	18
Réplique de l'Entrepreneur	19
DÉCISION.....	20
Rejet de l'erreur du procureur	21
Trou noir dans la preuve	21
Demande par un Entrepreneur accrédité par la GCR après l'avis de prise en charge par la GCR	21
Le trou noir/flou dans la preuve.....	22
Allégation d'ignorance de la loi par un Entrepreneur accrédité	25
FRAIS.....	30
CONCLUSION	31



INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage de l'Entrepreneur contenant une demande d'être relevé du défaut de l'avoir produite dans le délai de trente jours prévu à l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le « *Règlement* »), d'une décision de l'Administrateur datée du 12 août 2022, reçue par l'organisme d'arbitrage CCAC le 17 octobre 2022, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 29 novembre 2022.

MOYEN PRÉLIMINAIRE

- [2] La demande d'arbitrage contenait une demande d'être relevé du défaut.
- [3] Lors de la conférence de gestion tenue par appel téléphonique le 19 janvier 2023, les procureur.e.s de l'Administrateur et du Bénéficiaire ont annoncé un moyen préliminaire à l'encontre de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur :
- [3.1] la demande d'arbitrage doit être rejetée, ayant été produite hors délai, pour une décision de l'Administrateur du 12 août 2022, reçue par Xpresspost le 15 août 2022 (cahier de pièces de l'Administrateur, page 91/110 du pdf), alors que la demande d'arbitrage a été produite auprès de l'organisme d'arbitrage le 17 octobre 2022 ((cahier de pièces de l'Administrateur, page 95/110 du pdf).

Le droit

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

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

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.



[5] La Cour d'appel a conclu en 2020 dans l'arrêt *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*¹ que, pour un entrepreneur, le fait de ne pas se pourvoir en arbitrage d'une décision de l'Administrateur « est donc liante » « 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 : [Article 19...]

[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 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.

Arbitrage

Dans le cas de l'arbitrage, la demande doit être soumise par la partie requérante, dans les trente (30) jours suivant la réception par poste certifiée de ta décision de l'administrateur ou, s'il y a eu médiation, dans les trente (30) jours suivant la réception de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. »

[12] De plus, il n'a pas été démontré que Q[ualité] H[abitation] avait abandonné les droits conférés par la décision administrative du 13 janvier 2011, **devenue irrévocable en l'absence de toute contestation déposée dans les délais légaux.**[...]

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

[16] En cas de désaccord avec la décision de l'Administrateur, CDH devait s'en remettre au régime de résolution des conflits prévu au *Règlement*. **L'absence de contestation de sa part a eu pour effet de sceller le caractère irrévocable de cette décision** et d'écarter toute remise en cause de son bien-fondé.

[6] La Cour d'appel du Québec, dans plusieurs arrêts, a jugé que le *Règlement* était d'ordre public, dont :

[6.1] en 2013 dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*² :

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

¹ 2020 QCCA 550.

² 2013 QCCA 1211 Renvoi [5] : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*.



[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 public^[5], 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. ;

[6.2] en 2004 dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*³ :

[11] Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[7] Ajoutons que la Cour suprême affirme dans *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*⁴ :

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. [...] ⁵.

Le fardeau de la preuve du demandeur d'une prorogation

[45] Le *Règlement* ayant prévu que l'Entrepreneur doit demander l'arbitrage dans les trente jours de la réception de la décision par courrier recommandé ;

[45.1] l'Entrepreneur doit prouver au Tribunal d'arbitrage qu'il a un motif raisonnable suffisant pour que lui soit permis de porter la décision de l'Administrateur en arbitrage après le délai de trente (30) jours ; et

[45.2] le fardeau de la preuve repose sur l'Entrepreneur.

[46] Ce sont les règles de la preuve prévues au Code civil, en vertu des articles 2803 et 2804 du Code civil⁶, alors que *la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante*.

³ AZ-50285725, J.E. 2005-132.

⁴ 2006 CSC 14.

⁵ « 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 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. »

⁶ « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. [...] 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »



[47] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*⁷ :

B. Fardeau de preuve

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresser de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »^[1]⁸

[48] Malgré le fait que l'article 19 du *Règlement* ne stipule pas que le délai est de rigueur ou que le délai ne peut être prorogé que si l'arbitre est convaincu d'une impossibilité d'agir, la demande de prorogation ne peut pas être automatiquement accordée.

[49] En effet, celui qui demande la prorogation du délai a le fardeau de prouver qu'il existe un motif raisonnable suffisant pour qu'elle soit accordée.

[50] Une partie ne peut pas invoquer comme seul motif, l'existence de l'équité prévue à l'article 116 du *Règlement*, puisque le Tribunal d'arbitrage, tribunal statutaire créé selon la *Loi sur le Bâtiment* et le *Règlement*, doit trancher le litige selon les règles de droit et non sur la seule sympathie qu'il pourrait éprouver pour une partie.

[51] Tous les participants à la conférence de gestion ont convenu de procéder en deux étapes, soit de débattre d'abord du moyen préliminaire en rejet, avant de savoir s'il convient de fixer une date d'audience sur le fond.

[52] Les parties ont donc été convoquées à une enquête avec témoin(s) sur le moyen préliminaire, pour permettre à l'Entrepreneur de faire sa preuve sur le(s) motif(s) qu'il pourrait invoquer pour que la prorogation du délai lui soit accordée.

Preuve de l'Entrepreneur

M^e Sébastien Laprise

[8] Le témoin, membre du Barreau, demande d'abord à être relevé de son obligation au secret professionnel de la part de Monsieur Luc Martel, ce que ce dernier a consenti après explications de son procureur sur le sens de la demande.

⁷ 2006 QCCA 887.

⁸ [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.



- [9] Il a été appelé à connaître Monsieur Martel dans le contexte de la construction de sa maison résidentielle, son entreprise a été mandatée à cet effet.
- [10] C'est dans ce contexte que Monsieur Martel lui a parlé de certains dossiers, dont celui de Sébastien Turcotte.
- [11] Il a été impliqué dans le dossier de Monsieur Turcotte après la publication d'une hypothèque légale de construction et après la réception par Monsieur Martel d'une procédure en radiation de cette hypothèque légale, il est intervenu après cette procédure en radiation ;
- [11.1] l'Entrepreneur a produit en E-3, le plumeitif de cette cause, 160-17-00004-222, qui confirme les dates suivantes entre parenthèses ;
- [11.2] M^e Laprise a comparu, déposé une réponse (17 février 2022) puis convenu du protocole d'instance avec la procureure de Monsieur Turcotte (production 18 mars 2022) ;
- [11.3] il a produit une demande de prolongation de délai (20 juillet 2022) en lien avec une suspension qu'il avait requise de la procureure de Monsieur Turcotte (note : la même qu'au présent arbitrage) car il était dans l'attente d'une décision de la GCR à la suite d'une inspection (note : c'est la décision du 12 août) ;
- [11.4] la demande de prolongation était fixée au 12 septembre (date sur le plumeitif).
- [12] Le 28 septembre 2022 (pièce E-3), il y a une inscription par défaut de produire la défense notifiée par la procureure de Monsieur Turcotte à la suite d'échanges avec elle quant au cheminement du dossier et quant au nouvel avocat qui allait prendre place vraisemblablement dans les jours qui ont suivi.
- [13] Le 3 octobre 2022 (pièce E-3), il y a une substitution d'avocats – de son côté, il était dans l'attente de l'identité de l'avocat qui accepterait de représenter Construction Gilbert Martel.
- [14] Le lundi 15 août 2022 09 :03 (pièce E-1), un courriel de l'Entrepreneur (Luc Martel) à M^e Sébastien Laprise lui envoie la décision de l'Administrateur dans le dossier, en transférant, (note du Tribunal : sans ajout de commentaire, question ou mandat) un courriel de la GCR du vendredi 12 août 2022 à Sébastien Turcotte et Gilbert Martel, ayant pour objet *Décision de l'administrateur dans le dossier 193164-7262 (ML)*.
- [15] Le souvenir qu'il a de ce courriel, le courriel est rentré *je pense* pendant ses vacances et au retour « est-ce que j'ai eu des échanges avec Monsieur Martel je pense que oui » ;
- [15.1] relativement à la représentation qu'il assurait pour lui dans ce dossier-là, on a également discuté du fait qu'il ne pouvait pas agir pour Monsieur Martel, on en avait déjà discuté ensemble au début de l'été étant donné sa relation d'affaires avec la GCR.



- [16] Il l'a informé en juin qu'il ne pourrait pas agir pour lui parce que Monsieur Martel s'interrogeait sur la durée du traitement par la GCR de la dénonciation de Monsieur Turcotte, et il l'a informé qu'il aurait bien aimé l'aider pour accélérer le traitement mais qu'il ne pouvait pas le faire en raison de sa relation d'affaire avec la GCR – c'est la première fois qu'il a évoqué l'idée.
- [17] Ça s'est fait verbalement, on se voyait sur une base quasi hebdomadaire pour la finalisation de ses travaux à sa résidence ;
- [17.1] il est en télé-travail à partir de sa résidence, donc il a croisé très régulièrement Monsieur Martel dans le cadre de l'exécution des travaux.
- [18] Alors que le procureur de l'Entrepreneur pose sa question suivante sur des textos du 14 septembre 2022 (pièce E-2) ; le Tribunal ;
- [18.1] est intervenu⁹ puisque le témoin venait de dire avoir eu des échanges au retour de ses vacances et on était déjà rendu au 14 septembre ; et
- [18.2] a posé la question : vous n'avez pas dit quand vous êtes revenu de vacances? ;
- [18.2.1] il répond que sa perception est la troisième semaine d'août, probablement le courriel est rentré la semaine avant son retour de vacances.
- [19] Les textos du mercredi 14 septembre 2022 (pièce E-2, voir contenu au paragraphe [22]) est dans le contexte suivant :
- [19.1] il a eu des échanges avec la procureure de Monsieur Turcotte le 7 septembre sur la présentation de la demande en prolongation ;
- [19.2] et il l'avait informé qu'il cesserait d'occuper parce qu'il était dans l'attente d'un nouvel avocat de Monsieur Martel ;
- [19.2.1] et le 14 septembre il a noté un courriel de la procureure lui disant qu'elle était dans l'attente de sa réponse ;
- [19.2.2] et s'il était toujours son intention de cesser d'occuper.
- [20] Le Tribunal réintervient : que s'est-il passé entre votre retour de vacances à la troisième semaine d'août et le 14 septembre ? Il répond :
- [20.1] ne pas se souvenir avoir eu des échanges, son chantier était terminé à ce moment-là (note du Tribunal : quel moment?), il pense que Monsieur

⁹ Entre autres, la Cour suprême du Canada dans *Brouillard dit Chatel c. La Reine*, [1985] 1 R.C.S. 39 : « 17. D'abord, il est clair que l'on n'exige plus du juge la passivité d'antan; d'être ce que, moi, j'appelle un juge sphinx. Non seulement acceptons-nous aujourd'hui que le juge intervienne dans le débat adversaire, mais croyons-nous aussi qu'il est parfois essentiel qu'il le fasse pour que justice soit effectivement rendue. Ainsi un juge peut et, parfois, doit poser des questions aux témoins, les interrompre dans leur témoignage, et au besoin les rappeler à l'ordre. »



Martel entrevoyait un *changement de carrière*¹⁰ donc il n'a pas eu d'échanges avec lui pendant cette période-là ;

[20.2] il n'a pas analysé la décision de la GCR ;

[20.3] après la réception de la décision, pour lui, il était très clair qu'il ne pouvait pas agir à l'égard de cette décision quelle qu'elle soit, étant donné sa relation d'affaires avec la GCR ; et

[20.4] il avait informé Monsieur Martel, de façon verbale, qu'il ne pouvait plus le représenter.

[21] À la question, quel conseil il a donné à Monsieur Martel par rapport à cette décision de la GCR du 12 août, il répond « aucun conseil ».

[22] Le 14 septembre 2022 (pièce E-2), les textos disent :

Laprise – « Le dépôt a été fait j'attends ta quittance » « Et les doc de la grc » ;

Martel – « Oui quand je vais arriver chez moi je suis en rencontre » ;

Laprise - « Et il me faut le nom de l'avocat à qui j'envoie ton dossier » ;

Martel - « De Turcotte ça » ;

Laprise – « Oui ».

[23] Puis le 21 septembre 2022 9 :11 (pièce E-2) :

Laprise – « Peux tu me revenir avec le nom de l'avocat que tu as choisi? » (Note du Tribunal : aucune réponse).

[24] Puis le vendredi 23 septembre 2022 14 :41 (pièce E-2) :

Laprise – « J'aimerais avoir de tes nouvelles concernant l'avocat que tu as choisi et la grc merci » (aucune réponse).

[25] Le 23 septembre, il ne se souvient pas pourquoi il a parlé de la grc dans ce texto.

[26] Le samedi 24 septembre 2022 14 :52 (pièce E-2) :

Martel – « Je m'occupe de ça lundi désolé ».

[27] Le mercredi 28 septembre 9 :41 :

Laprise – « Je viens de recevoir des pièces dans le dossier Turcotte. Qui est ton avocat? »

Martel – « Yoanne Reneau – Il va communiquer avec toi aujourd'hui »

Laprise – « [...] Il n'est pas avocat? »

Martel – « Pas lui son chum » ;

¹⁰ Ignorant si cette autre carrière, nommée par le témoin, était du domaine public, le Tribunal a fait le choix, et c'est le seul endroit dans la présente décision, de paraphraser en italique, la réponse du témoin.



[27.1] à l'audience, le témoin affirme avoir Googlé Yoanne Reneau et il n'était pas avocat mais technicien juridique mais dans un cabinet d'avocats, et a communiqué avec ce cabinet d'avocats par la suite, d'où le texto du 29 septembre.

[28] Le jeudi 29 septembre :

Laprise – « Je viens d'être informé qu'il refuse le mandat. Peux tu trouver quelqu'un stp »

[29] Il n'y a plus eu d'échanges texto par la suite.

[30] Il n'y a eu aucune question en contre-interrogatoire.

Luc Martel

[31] Il est le représentant de l'Entrepreneur.

[32] Par rapport à lui, Sébastien Turcotte est un client.

[33] Par rapport à lui, « M^e Sébastien Laprise est un client aussi ».

[34] Quant à M^e Laprise, le témoin était en train de se construire, il savait qu'il était avocat, et il lui a demandé de le représenter dans ce dossier-là, i.e. le dossier de Sébastien Turcotte.

[35] À la question, de quelle façon il discute avec Maître Laprise et de quoi il a discuté avec lui par rapport à la décision de la GCR – il répond, la décision on n'a pas pu *ben ben* en discuter.

[36] L'inspecteur de la GCR est venu le 6 avril, normalement il a trente jours pour remettre son rapport, il a téléphoné plusieurs fois à la GCR et l'inspecteur, et il n'avait jamais de nouvelles.

[37] Même ça faisait 60 jours, il n'avait toujours pas le rapport car il en avait besoin, et l'inspecteur lui a raccroché la ligne au nez, n'étant pas content qu'il le lui demande.

[38] Par la suite, il a reçu le rapport le 12 août, il l'a transféré à Maître Laprise le 15 août, il ne regarde pas ses courriels à tous les jours.

[39] En le transférant, il s'attendait à ce qu'il fasse quelque chose pour ça, parce que lui, il n'est pas avocat, il est entrepreneur en construction, c'est pour cela qu'il se prend un avocat pour le défendre dans ce dossier.

[40] Son souvenir quant au moment où Maître Laprise lui a dit qu'il ne pourrait pas le représenter, c'est en septembre, il ne se souvient pas de la date exacte, mais il ne se souvient pas qu'il en ait parlé en juin ou juillet, parce que sinon, il aurait tout de suite cherché un autre avocat.

[41] À la question, quel conseil il (Maître Laprise) vous donne par rapport à cette décision-là, au délai dont vous aviez pour interjeter appel :

[41.1] le témoin répond en disant qu'il n'avait aucun souvenir d'un conseil à ce sujet (« dans le fond je ne me souviens pas qu'il m'ait donné un conseil ») ;



- [41.2] le Tribunal est intervenu pour dire que son premier témoin, Maître Laprise, avait affirmé n'avoir donné aucun conseil et que la question était suggestive.
- [42] A la question, qu'est-ce Maître Laprise lui avait dit par rapport à la décision et à quel moment, il répond :
- [42.1] qu'il ne pense pas qu'il lui a dit quelque chose par rapport à la décision ;
- [42.2] le seul moment dont il se souvienne est quand il lui a demandé de se trouver un autre avocat, il pense au début septembre, de vive voix, puis par texto.
- [43] A la question, quelles démarches concrètes il a fait à *partir* du 14 septembre ;
- [43.1] (note du Tribunal face à cette question suggestive : et non, à partir de l'avertissement de vive voix avant ce texto, ou quelles démarches à partir du 12 août) ;
- quand il a reçu le texto, il répond qu'il connaissait déjà un avocat de Québec, Maître Christian Lajoie, conjoint de Yoann Renaud, mais il ne savait pas que le délai était dépassé, qu'il y avait un délai de trente jours.
- [44] Maître Lajoie n'a pas voulu prendre son dossier car le temps pour contester était dépassé alors que lui ne savait pas qu'il avait 30 jours :
- [44.1] en contre-interrogatoire, à savoir à quelle date il l'a su, il dit que c'est à l'entour de septembre comme on le voit sur les textos (il ne peut pas être plus précis) ;
- [44.2] en contre-preuve, on lui montre les textos avec la fiche de *Yoanne Reneau* (28 septembre) et refus du mandat le 29 septembre, il répond que c'est le 29 septembre et il a eu cette discussion avec M^e Laprise et, pour le bureau d'avocats de Québec, Yoann Renaud.
- [45] Lui il ne savait pas qu'il y avait un temps alloué, étant donné qu'on avait eu la décision juste le 12 août et que l'inspecteur était venu le 6 avril, il pensait qu'on avait autant de délai que ça, il ne savait pas qu'on avait 30 jours ;
- [45.1] quand il a vu que Maître Lajoie refusait de le défendre (il dit qu'il a parlé par téléphone avec Yoann Renaud qui l'a rappelé pour lui dire qu'il ne pouvait pas prendre son dossier car le délai était dépassé), il est allé chez Maltais et Maltais, les procureurs actuels.
- [46] Quant au dossier judiciaire :
- [46.1] sa compréhension du dossier judiciaire dans lequel Maître Laprise avait occupé était que « pas grand' chose avait été fait » ;
- [46.2] du mois d'août jusqu'en octobre, il a eu des nouvelles à peu près au moment où les textos ont lieu (14 septembre, pièce E-2), des nouvelles de ça et qu'il fallait qu'il se trouve un autre avocat.
- [47] Quant à la décision de la GCR, il était présent lors de l'inspection à l'extérieur (lui n'est pas rentré à l'intérieur) du 6 avril.



[48] Puis on était censé l'avoir dans les 30 jours, il a appelé souvent pour l'avoir.

[49] Les recours qu'il a avec Sébastien Turcotte :

[49.1] il a pris une hypothèque légale sur sa maison ;

[49.2] il a envoyé un préavis ;

[49.3] (note : un plumitif d'une requête en délaissement forcée : 13 février 2023 160-17-000009-239 E-4, montre un solde de \$94,863.33).

[50] Il affirme enfin que si la décision de la GCR est maintenue, il y aura des conséquences pour lui et qu'il a déjà réussi dans le passé à renverser une décision de la GCR.

Contre-interrogatoire

[51] Il confirme son adresse de courriel, qui est celle de l'envoi de la décision du 12 août 2022 (pièce E-1).

[52] Il affirme avoir pris connaissance de la décision qui était jointe au courriel E-1.

[53] Il affirme l'avoir lu au complet, jusqu'à la fin les 21 pages ;

[53.1] le Tribunal lui signale qu'à la page 19 il est écrit qu'il a 30 jours pour demander l'arbitrage, il répond qu'il n'a pas tout lu non plus, il a regardé ce qui n'était pas correct, il n'est pas avocat.

[54] S'il a reçu le courriel de la GCR du 27 septembre 2022 07 :39 (pièce A-9) transmis à l'Entrepreneur qui dit « le délai octroyé à l'entrepreneur pour l'exécution des travaux relativement à notre décision du 12 août 2022 est arrivé à échéance [...] » ;

[54.1] il répond « j'ai dû le recevoir mais à ce moment-là je pense que j'étais à la recherche d'un avocat, fait que, je n'ai pas fait attention de qu'est-ce qu'il y était écrit ».

Plaidoirie de l'Entrepreneur

[55] Son fardeau est de prouver l'impossibilité d'agir dans le délai prescrit.

[56] Il affirme que comme la décision a été signifiée le 16 (sic!) août, on peut penser qu'autour du 17 septembre on avait atteint le 30 jours prévu par le *Règlement*.

[57] L'impossibilité d'agir comprend la faute de l'avocat M^e Laprise, c'est toujours désagréable de parler de la faute d'un collègue, il ne sait comment qualifier ce qui s'est passé, mais ce qu'il constate de la preuve est :

[57.1] que M^e Laprise a reçu un courriel le 15 août dans lequel on lui transmet la décision ;

[57.2] la preuve n'est pas claire, nébuleuse, quand M^e Laprise dit avoir informé Monsieur Martel qu'il ne peut le représenter contre la GCR, alors que Monsieur Martel dit se souvenir avoir entendu cela en septembre ;



- [57.2.1] ce qui l'a amené à se chercher un nouveau procureur à partir du 14 septembre, c'est ce qu'on voit dans les textos.
- [58] Sachant que le délai pour en appeler était autour du 17 septembre, M^e Laprise avait une obligation d'informer par écrit Monsieur Martel de son obligation d'en appeler dans les trente jours pour protéger ses droits.
- [59] Avec respect pour M^e Laprise, il aurait été plus approprié de se confectionner une preuve pour que Monsieur Martel agisse en conséquence, les textos ne sont pas alarmants, il n'y a pas de mention d'urgence, de mention qu'il a trente jours, on demande qu'il se trouve un autre avocat.
- [60] M^e Laprise admet ne pas avoir donné de conseil, à tout le moins sur le délai.
- [61] Il aurait dû lui dire de sauvegarder ses droits ou lui-même protéger les droits de Monsieur Martel.
- [62] Sur le plumeitif (du dossier devant la Cour supérieure), on voit qu'il est l'avocat de Monsieur Martel pour les mêmes parties, il avait répondu à l'assignation.
- [63] Malheureusement on constate qu'il y a eu une longue période d'inactivité de la part de M^e Laprise (note du Tribunal : aucune question n'a été posée à M^e Laprise à ce sujet).
- [64] Le seul acte positif : le dépôt d'un protocole en mars 2022 puis une demande de prolongation et il a fait défaut de produire une défense le 29 (sic!) septembre, avec inscription par défaut.
- [65] Donc il représentait Monsieur Martel via son entreprise, ça impliquait les mêmes parties, Monsieur Martel était en droit de penser que son avocat lui ferait des recommandations et lui donnerait les conseils adéquats pour protéger ses droits, ce qu'il n'a pas fait.
- [66] Il faut regarder le contexte, il y a le dossier de la GCR, mais aussi un dossier en radiation d'hypothèque et une réclamation de \$94,000, Monsieur Martel de son comportement voulait faire valoir ses droits envers Monsieur Turcotte.
- [67] Au 14 septembre, il n'était pas trop tard pour protéger les droits de Monsieur Martel et pour une raison qui nous échappe (note du Tribunal : c'est à qui a le fardeau de la preuve à lui poser les questions si la raison nous échappe), M^e Laprise n'a pas fait les démarches à ce sujet.
- [68] M^e Laprise était l'avocat de Monsieur Martel jusqu'à moment de la substitution de procureur le 3 octobre par les procureurs actuels.
- [69] S'en est suivie la demande d'arbitrage du 17 octobre, « ce qui m'apparaît pas un délai exagéré », Monsieur Martel a fait preuve de diligence en faisant les démarches pour se trouver un autre avocat et en déposant, deux semaines après leur arrivée au dossier, une demande pour être relevé du défaut.
- [70] Quant à la diligence du client, qui est un autre critère, Monsieur Martel a témoigné avoir collaboré au cours du dossier de la GCR lors de la visite de l'inspecteur, il a travaillé activement à tenter d'avoir la décision, il a communiqué



à quelques reprises avec l'inspecteur de la GCR, ce qui montre qu'il n'avait pas un comportement désinvolte mais qu'il voulait faire valoir ses droits.

[71] Il plaide que le Tribunal d'arbitrage a un pouvoir discrétionnaire d'accorder la demande – le Tribunal doit considérer le préjudice qui résultera de la décision s'il doit refaire des éléments sur la maison ;

[71.1] ce à quoi le soussigné a répondu que comme il présidait un tribunal de justice, ce n'était pas sur sa seule discrétion ou selon sa sympathie qu'il rendait sa décision.

[72] Le temps écoulé est raisonnable, d'après le témoignage de Monsieur Martel, il a appris le 30 septembre (sic!) de Monsieur Renaud que son délai était expiré, il s'est écoulé 17 jours entre le moment où il l'a su et le moment où il a déposé par l'entremise de ses procureurs actuels sa demande pour être relevé du défaut.

[73] Monsieur Martel a témoigné tout au long des procédures de sa volonté d'exercer ses droits et de ne pas laisser aller les choses, autant dans les deux recours judiciaires que dans le dossier de la GCR.

[74] Le Tribunal lui a demandé s'il y avait lieu d'avoir recours à l'article 19.1 du *Règlement* vu que l'Administrateur avait pris quatre mois pour rendre sa décision et le procureur a répondu qu'il n'avait pas invoqué la longueur du délibéré de l'inspecteur comme problématique, il a juste traité de la réception le 16 (sic!) août, jusqu'au 17 septembre, et comme Monsieur Martel a su seulement le 30 septembre qu'il y avait un délai, du 30 septembre au 17 octobre – le Tribunal a répondu que s'il n'invoquait pas cet article, le Tribunal ne le traiterait pas (note du Tribunal : le soussigné n'émet ici aucune opinion à ce sujet, d'ailleurs, il n'en a pas).

[75] Les trois décisions citées par l'Entrepreneur sont :

[75.1] premièrement, *Takhmizdjian c. SORECONI et al.*¹¹ qui a établi que le délai de trente jours n'était pas un délai de rigueur mais un délai de prescription ;

[75.2] deuxièmement, il cite l'arrêt de la Cour d'appel dans *2949-4747 Québec inc. c. Zodiac of North America Inc.*¹² (le Tribunal note que la conduite de l'avocat était en jeu) :

[56] Tel que le signalait la juge Bich dans *Genest c. Labelle39*, « [i]l doit y avoir un moment où le manque de diligence de l'avocat dans la conduite d'une action – et non seulement le manque de diligence de la partie elle-même – signifiera l'imposition d'une sanction, et même d'une sanction sévère [...] Décider autrement serait contrarier la volonté affirmée du législateur » ;

[75.3] enfin, la troisième décision est un arrêt de la Cour d'appel *Heaslip c. McDonald*¹³ (note du Tribunal, qui traite, entre autres, de la négligence grossière de l'avocat) :

¹¹ 2003 CanLII 18819 (QC CS) 9 juillet 2003 (Hon. juge Ginette Piché).

¹² 2015 QCCA 1751.



[2] Selon le juge de première instance, leur défaut de demander l'inscription dans le délai de rigueur résulte de l'insouciance caractérisée et de la négligence grave de leur avocat, qui ne pourraient constituer une impossibilité en fait d'agir au sens de l'article 177 C.p.c. [...]

[4] Pour les raisons qui suivent, la Cour est d'avis que, s'agissant d'une question de fait, l'impossibilité d'agir dont parle l'article 177 C.p.c. doit s'apprécier eu égard à la partie demanderesse elle-même, puisque c'est elle qui aura à supporter les conséquences du défaut si la sanction n'en est pas levée. Cette impossibilité peut résulter de l'erreur, de l'incompétence ou de la négligence, même grossière, de son avocat, dans la mesure où la partie elle-même aura agi avec diligence. Si tel est le cas, le tribunal devrait en principe relever la partie de son défaut, tout en précisant par ailleurs qu'il ne s'agit pas là pour autant d'un automatisme. Un exercice de pondération, dans le respect de l'article 9 C.p.c., est requis de la part du tribunal saisi de la demande.

[34] Ainsi, en résumé, et pour reprendre le paragraphe [4] du présent arrêt, l'impossibilité d'agir dont parle l'article 177 C.p.c. est celle de la partie demanderesse elle-même, qui aura à supporter les conséquences du défaut si la sanction n'en est pas levée. Cette impossibilité peut résulter de l'erreur, de l'incompétence ou de la négligence, même grossière, de son avocat, dans la mesure par ailleurs où la partie elle-même aura agi avec diligence. Si tel est le cas, le tribunal devrait en principe relever la partie de son défaut, quoiqu'il ne s'agisse pas d'un automatisme. Divers facteurs, dont ceux énumérés au paragraphe [32], *supra*, peuvent en effet justifier, par exception, que la sanction ne soit pas levée même en cas d'impossibilité d'agir, facteurs qui seront pondérés dans le but d'assurer le respect de l'article 9 C.p.c.

Plaidoirie du Bénéficiaire

[76] Le Bénéficiaire n'a produit aucun témoin.

[77] Le Bénéficiaire plaide qu'on est devant un Entrepreneur qui demande l'arbitrage d'une décision rendue en faveur d'un Bénéficiaire.

[78] L'historique du dossier :

[78.1] le 23 novembre 2021 (pièce A-4), Monsieur Martel a transmis lui-même un courriel à la GCR, il n'était pas représenté ;

[78.2] le 6 avril 2022, visite de l'immeuble par la GCR ;

[78.2.1] Monsieur Martel a dit qu'il a fait lui-même les démarches pour avoir la décision ;

[78.2.2] c'est quelqu'un d'habitué à faire les démarches ;

[78.2.3] il a aussi témoigné avoir déjà eu un dossier avec la GCR donc il a l'habitude de ce type de dossier ;

[78.3] le 12 août 2022, transmission par courriel de la décision de la GCR à l'Entrepreneur ;

¹³ 2017 QCCA 1273



- [78.4] le 15 août 2022 (A-11, bon de réception – recommandé), réception de la décision par l'Entrepreneur par courrier ;
- [78.4.1] le Tribunal a trouvé pendant le délibéré que ce fut livré à 11 :29¹⁴ ;
- [78.5] entre la réception du 15 août 2022 et la transmission du courriel de rappel par la GCR du 4 septembre 2022 à l'Entrepreneur (pièce A-8) ;
- [78.5.1] on n'a pas eu d'indications que l'Entrepreneur avait fait une quelconque démarche ;
- [78.5.2] l'Entrepreneur a mentionné n'avoir fait aucune démarche suite à la réception de ce courriel ;
- [78.5.3] ce courriel mentionne qu'il y a des délais importants à respecter et qu'il y a des échéances allouées pour effectuer les travaux ;
- [78.5.4] dans le courriel à M^e Laprise du 15 août, l'Entrepreneur ne donne aucune instruction et nous n'avons rien d'autres.
- [79] Quant aux textos (pièce E-2), 14 septembre : il me faut le nom de ton avocat pour lui envoyer ton dossier ; 21 septembre toujours pas de nouvelles ; 23 septembre toujours pas de nouvelles ; 28 septembre toujours pas de nouvelles.
- [80] On mentionne que l'Entrepreneur a agi de façon prudente et diligente, alors qu'il y a plusieurs rappels et aucun suivi.
- [81] Le 26 septembre (délai dans la décision du 12 août) était la date limite pour la correction de la malfaçon selon la GCR, aucun suivi.
- [82] On ne parle pas d'un délai dépassé de quelques jours, on parle de mois, la stabilité des décisions est un principe important dans le système de justice.
- [83] On a plaidé qu'il pouvait y avoir confusion entre les litiges judiciaires et ceux avec la GCR, mais la GCR transmet ses correspondances directement à l'Entrepreneur alors que les dossiers devant la Cour supérieure, toutes les correspondances sont envoyées entre avocats ;
- [83.1] le fait de recevoir personnellement un courriel devrait alerter l'Entrepreneur : est-ce que j'ai une tâche à accomplir, des délais à respecter, etc.?
- [84] M^e Laprise a mentionné avoir fait part à l'Entrepreneur ne pas pouvoir prendre de dossier avec la GCR en lien avec ses liens d'affaires, dès le mois de juin 2022.
- [85] On a un flou entre le retour des vacances et le 14 septembre, on ne sait pas trop ce qui s'est passé, c'est inexplicable, ça montre que l'Entrepreneur ne s'est pas comporté avec diligence.
- [86] On n'a aucun fait en lien avec un mandat octroyé à M^e Laprise pour contester la décision du mois d'août.

¹⁴ <https://www.canadapost-postescanada.ca/track-reperage/fr#/details/4005176934043413>



- [87] L'Entrepreneur invoque sa propre turpitude en disant ne pas savoir que son délai était dépassé.
- [88] Au 29 septembre, l'Entrepreneur savait que le délai était dépassé, il aurait pu lui-même faire les démarches pour sauvegarder ses droits.
- [89] On n'a pas démontré d'impossibilité d'agir.

Plaidoirie de l'Administrateur

- [90] L'Administrateur n'a pas produit de témoin.
- [91] Il plaide que M^e Laprise a affirmé avoir informé Monsieur Martel en juin 2022 qu'il ne le représenterait pas dans le dossier de la GCR et lui avoir aussi dit à son retour de vacances qu'il ne lui donnerait aucun conseil à ce sujet.
- [92] Au tout début du témoignage de Monsieur Martel, il a décrit M^e Laprise comme étant son client de façon spontanée et non comme étant son avocat.
- [93] Ce qu'on retient de ce témoignage et des autres éléments au dossier : selon la prépondérance de la preuve, ça semble plutôt indiquer que M^e Laprise ne représentait pas Monsieur Martel dans le cadre de cette décision.
- [94] Le dossier à la Cour supérieure est un autre dossier que celui de la GCR, il tire ça du témoignage de M^e Laprise.
- [95] Il y a un flou entre le 14 et 29 septembre, comme quoi il aurait appris au 29 septembre que le délai était dépassé, mais pour l'Administrateur, il a plutôt appris au sujet du délai plus vers le 14 septembre et qu'il devait agir au plus vite, et là on se retrouve avec une demande d'arbitrage au 17 octobre, un mois plus tard.
- [96] Il y a absence d'impossibilité d'agir étant donné la suite des faits (en plus des multiples avis à Monsieur Martel).
- [97] En plus des avis cités par la procureure du Bénéficiaire ; tel qu'il appert de la pièce A-10, la GCR a envoyé un avis de prise en charge des travaux daté du 4 octobre, reçu par l'Entrepreneur le 13 octobre 2022 ;

[97.1] pour l'Administrateur c'est un élément très important dans le dossier étant donné que la demande d'arbitrage est suivant l'avis de prise en charge par la GCR du 13 octobre, la demande d'arbitrage est au 17 octobre ;

[97.1.1] le Tribunal ajoute ici l'alinéa de l'article 18 du *Règlement* sur la prise en charge :

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit



des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

- [98] La demande d'arbitrage semble plutôt une réaction à l'avis de prise en charge plutôt qu'une impossibilité d'agir ou un agissement de quelqu'un de diligent qui cherche à respecter ses délais.
- [99] Quant à la preuve de l'absence de diligence, la preuve au dossier montre de multiples rappels sans réaction dans les temps.
- [100] En conclusion, l'Entrepreneur n'a pas montré son impossibilité d'agir considérant les différentes occasions fournies qui ont été sans réaction.
- [101] M^e Laprise n'a pas indiqué avoir eu un mandat pour agir, empêchant l'Entrepreneur d'agir par lui-même, il a su entre le 14 et le 28 septembre que son délai était dépassé, et on se retrouve seulement le 17 octobre avant de réagir.
- [102] De plus, la prolongation du délai, si elle était accordée, causerait un préjudice autant à l'Administrateur vu l'avis de prise en charge car ça s'attaque à son échéancier prévu au *Règlement* qu'au Bénéficiaire – le Tribunal a répondu que la justice était une balance, l'Entrepreneur a aussi invoqué son préjudice.

Réplique de l'Entrepreneur

- [103] En réplique, l'Entrepreneur plaide qu'il n'y a aucune preuve sur le moment où l'Entrepreneur a réellement pris connaissance de l'avis de prise en charge (pièce A-10 mentionne le 13 octobre) donc on infère que Monsieur Martel a réagi en réponse à cette lettre ;
- [103.1] le Tribunal a souligné :
- [103.1.1] présider un tribunal civil, et non criminel où on cherche à soulever le doute raisonnable qu'il ne l'avait pas reçu mais en ce qui concerne le Tribunal, il l'a reçu ;
 - [103.1.2] ne pas avoir d'autres preuves que ce que le procureur de l'Administrateur alléguait sur la base de la pièce A-10 ;
 - [103.1.3] avoir reçu un cahier de pièces qui indiquait que l'Entrepreneur qui est la personne qui demande l'arbitrage avait reçu cet avis le 13 octobre, que c'était la seule preuve qu'il avait, que l'Entrepreneur avait su le 13 octobre qu'il y avait un avis de prise en charge ;
- [103.2] le Tribunal ajoute que ce « cahier de pièces » est une obligation de l'Administrateur de faire lui faire parvenir le dossier sur réception d'une demande d'arbitrage en vertu de l'article 109 du *Règlement* et ce cahier est notifié à toutes les parties avant l'audience, y compris à l'Entrepreneur:



108. Dès réception d'une demande d'arbitrage, l'organisme d'arbitrage avise les autres parties intéressées et l'administrateur.

109. Dès réception de cet avis, l'administrateur transmet à l'organisme d'arbitrage le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage.

[104] Le procureur ajoute que, de toutes façons, son point n'est pas sur cet élément, la procédure du 17 octobre n'est pas en réaction avec cet avis ;

[104.1] le Tribunal a répondu ne pas le savoir, le procureur de l'Entrepreneur n'a posé aucune question à son témoin l'Entrepreneur à cet effet ;

[104.2] le procureur rétorque que ça ne change pas que l'Entrepreneur a agi avec diligence, Monsieur Martel les a consultés le 3 octobre, ses procureurs ont agi à partir du 3 octobre, il s'est écoulé 14 jours, deux semaines entre le moment où on a des horaires comme tout le monde, on prend connaissance du dossier, on rencontre Monsieur Martel, on dépose dans deux semaines, ce qui est quand même un délai court *dans notre domaine, vous savez comment ça fonctionne*, on dépose un appel le 17 ;

[104.2.1] cela ne lui apparaît pas déraisonnable.

[105] Quant au moment de la connaissance qu'on cherche à dire que c'est entre le 14 et le 28, Monsieur Martel a témoigné que c'est le 29, ce qui est logique car l'avocat de Québec a reçu les documents dont la décision de la GCR que le 28, donc à partir du moment où Monsieur Martel donne la fiche de *Yoanne Reneau*, c'est à partir de ce moment que le bureau de Québec a informé Monsieur Martel que le délai était expiré, c'est à ce moment qu'il l'a appris.

[106] Il ajoute que Monsieur Martel ne dit pas la même chose que M^e Laprise sur le moment qu'il l'a appris qu'il était hors délai.

[107] Monsieur Martel a témoigné avoir appris au début septembre que M^e Laprise ne pourrait pas prendre son dossier auprès de la GCR, c'est là qu'il a amené à prendre un autre avocat.

[108] Le 29 septembre c'est là qu'il a appris que son délai était expiré.

[109] Enfin, dans E-2 (échange de textos), le vendredi 23 septembre, M^e Laprise écrit « j'aimerais avoir de tes nouvelles... et la GCR », pour quelle raison M^e Laprise au 23 septembre discute encore de la GCR alors que sa prétention était qu'il n'était pas question de donner suite à ce mandat (note du Tribunal : il n'a pas posé la question à son témoin M^e Laprise pour savoir « quelle raison »).

DÉCISION

[110] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, le Tribunal n'a aucune autre option que de rejeter la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, ne pouvant pas accueillir sa demande de proroger son délai.



[111] D'une part, le Tribunal est d'accord avec la décision de l'honorable juge Ginette Piché de la Cour supérieure dans *Takhmizdjian c. SORECONI et al.*¹⁵, rendue en 2003 et qui a fait jurisprudence : le délai de trente jours pour se porter en arbitrage est un délai de prescription ou de procédure, qui peut être prorogé.

[112] D'ailleurs, le Tribunal soussigné a accueilli à plusieurs reprises des demandes de prorogation de délai¹⁶ pour des demandeurs qui avaient réussi à remplir leur fardeau de preuve montrant leur diligence et, quand cela arrive, l'erreur de leur procureur.

[113] D'autre part, alors que le Tribunal s'attendait à ce qu'on lui fasse une preuve de diligence ou autre preuve de motif raisonnable, cette preuve n'a pas eu lieu.

Rejet de l'erreur du procureur

[114] D'abord, le Tribunal rejette, vu la preuve, que les procureurs de l'Entrepreneur aient pu commettre une erreur grave ou grossière qui justifie l'application des nombreux arrêts de jurisprudence qui ont assimilé l'erreur de l'avocat à une impossibilité d'agir.

[115] Le Tribunal traite de cette question en discutant de la preuve au chapitre concernant le trou noir dans la preuve.

Trou noir dans la preuve

[116] Deuxièmement, le Tribunal souligne le trou noir, qualifié de *flou* par la procureure du Bénéficiaire, dans la preuve entre le 15 août et le 14 septembre puis au 29 septembre.

[117] Ce flou dans la preuve a pour conséquence que l'Entrepreneur n'a pas rempli son fardeau de preuve prévu à l'article 2803 C.c.Q.

Demande par un Entrepreneur accrédité par la GCR après l'avis de prise en charge par la GCR

[118] Enfin, la particularité de ce dossier : l'Entrepreneur, accrédité par la GCR, demande la permission de se porter en arbitrage après :

[118.1] le délai de rigueur dans une ordonnance du 12 août pour effectuer des travaux correctifs, ce délai de rigueur était le 26 septembre 2022 ;

[118.2] un avis de prise en charge reçu le 13 octobre 2022 ;

¹⁵ 2003 CanLII 18819 (QC CS) 9 juillet 2003 (Hon. juge Ginette Piché).

¹⁶ Par exemple dans *Minuche et Scappaticci c. Développement Domont Inc. et PriceWaterhouseCoopers Inc. és qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Habitation du Québec Inc.* CCAC S18-072701-NP, 6 novembre 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre ; *Celeste Frauenfeld c. 9017-1745 Québec Inc. (Ulisse Construction) et La Garantie Habitation du Québec SORECONI 161305001*, 26 septembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre ; *Alain Ward et 9205-4717 Québec Inc. et La Garantie Abris* CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre ; *Syndicat des Copropriétaires 2863@2867 Pierre-Bernard c. Espaces Harmoniks inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* CCAC S12-011801-NP, 22 juin 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.



[118.3]alors même qu'il a reçu des rappels de la GCR par courriel du 4 septembre (pièce A-8) et du 27 septembre (pièce A-9) ;

vu les engagements de l'Entrepreneur pour obtenir son accréditation, le Tribunal considère qu'il doit analyser la preuve avant de permettre à un entrepreneur de se pourvoir en arbitrage après ces échéances pour effectuer les travaux et de prise en charge, prévus à l'article 18 du *Règlement*.

Le trou noir/flou dans la preuve

[119] Il est de l'essence d'une demande de prorogation de démontrer sa diligence ou un motif raisonnable à chaque étape et le Tribunal s'attendait à ce qu'on lui fasse cette démonstration, qui n'a pas eu lieu.

[120] Le Tribunal a bien remarqué qu'en preuve principale ;

[120.1] les questions au témoin M^e Laprise ont été qu'il avait reçu le courriel du 15 août alors qu'il était en vacances ;

[120.2] mais que la question suivante, a porté sur le texto du 14 septembre, escamotant un mois sans preuve, donc sans preuve de diligence de l'Entrepreneur ou sans preuve d'erreur grave ou grossière d'un procureur malgré la diligence, entre les deux dates.

[121] Le 12 août par courriel, le 15 août par courrier recommandé, l'Entrepreneur a reçu une ordonnance qui contient un avis qu'il a 30 jours pour se pourvoir en arbitrage :

ORDONNE à l'entrepreneur de régler les points 1, 2, 3, 4 et 5 au **plus tard d'ici le 26 septembre 2022**.

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 18 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.

ARBITRAGE :

Dans le cas de l'arbitrage, la demande doit être soumise par la partie requérante, **dans les trente (30) jours suivant la réception par poste recommandée** 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.

[122] L'Entrepreneur affirme à l'audience avoir lu la décision, mais à la question du Tribunal quant au fait que la décision disait qu'il avait 30 jours pour demander l'arbitrage, il répond qu'il n'est pas avocat et qu'il a plutôt lu la portion des travaux.

[123] Le Tribunal est intervenu, alors que la portion 15 août – 14 septembre avait été escamotée - pour savoir quand le témoin M^e Laprise, qui disait être en vacances au 15 août, était revenu de vacances ;



[123.1] il a répondu être revenu la troisième semaine d'août donc une semaine après la réception du courriel.

[124] Aucune preuve de diligence, ou autre, n'a été présentée quant au courriel de rappel du 4 septembre de la GCR (pièce A-8) envoyé à l'Entrepreneur :

De: Réclamation GCR <reclamation@garantiegr.com>

Envoyé: 4 septembre 2022 13:42

À: Gilbert Martel

Objet: Rappel de vos obligations concernant la réclamation n° 193164-7262 (ML)

Pièces jointes: Décision de l'administrateur - 193164-7262.pdf

Bonjour,

La présente vise à vous rappeler que nous sommes à **mi- chemin du délai** qui vous a été octroyé pour l'exécution des travaux relativement à notre décision du 12 août 2022. Le tableau ci-après présente le(s) point(s) pour le(s)quel(s) une action est attendue de votre part [...]

Si ce n'est déjà fait, nous vous invitons à planifier avec le consommateur l'exécution des travaux dans les plus brefs délais, et ce, afin de respecter les échéances allouées. **Advenant le dépassement du délai, GCR pourrait se voir contrainte de prendre en charge lesdits travaux**, à vos frais et dépens. Ces montants déboursés vous seront ensuite réclamés en vertu des cautionnements et garanties que vous avez fournis à votre dossier d'accréditation.

[125] Aucune preuve d'une communication entre l'Entrepreneur requérant et un procureur n'a été présentée sur quoique ce soit jusqu'à l'échange de textos le 14 septembre.

[126] Personne n'a demandé aux témoins si, en plus des textos produits au dossier, ils se parlaient au téléphone ou s'échangeaient des courriels.

[127] M^e Laprise a parlé du contexte du texto du 14 septembre, disant qu'il faisait suite à des échanges du 7 septembre avec la procureure du Bénéficiaire :

[127.1] il dit qu'il y a eu des échanges avec la procureure de Monsieur Turcotte le 7 septembre sur la présentation de sa demande en prolongation dans le dossier judiciaire à la Cour supérieure ;

[127.2] et il avait alors informé cette procureure qu'il cesserait d'occuper parce qu'il était dans l'attente d'un nouvel avocat de Monsieur Martel ;

[127.2.1] le Tribunal souligne qu'il convient ici de regarder le plumeur du dossier civil (pièce E-2, requête en radiation d'hypothèque légale), M^e Laprise avait produit en juillet une requête pour prolonger le délai, présentable le 12 septembre 2022, il n'est donc pas étonnant que les procureurs se soient parlés le 7 septembre ;

[127.2.2] le Tribunal signale que nous sommes ici au 7 septembre.

[128] Il y a un trou noir dans la preuve, et personne ne lui a posé la question, sur la raison pour laquelle le 7 septembre, M^e Laprise était en mesure d'affirmer à un autre membre du Barreau qu'il cesserait d'occuper parce qu'il était dans l'attente d'un nouvel avocat de Monsieur Martel ;



[128.1]le Tribunal conclut que, comme, entre autres, l'Entrepreneur réfère à des conversations de vive voix au début septembre (voir paragraphe [42.2] ci-haut), M^e Laprise a fait des représentations à un autre membre du Barreau après communications avec son client, ils ont nécessairement communiqué ensemble avant la conversation entre procureurs du 7 septembre.

[129]Alors que la preuve principale « redébute » le 14 septembre, M^e Laprise témoigne que ce texto du 14 septembre vient d'un rappel de la procureure du Bénéficiaire, ce n'est donc pas une relance de l'Entrepreneur (qui a reçu la décision mi-août et un courriel de rappel le 4 septembre) ;

[129.1]le 14 septembre, M^e Laprise affirme avoir noté un courriel de la procureure de Monsieur Turcotte lui disant qu'elle était dans l'attente de sa réponse ;

[129.2]s'il était toujours son intention de cesser d'occuper.

[130]Le 14 septembre M^e Laprise demande à son client par texto le nom de son nouvel avocat « Et il me faut le nom de l'avocat à qui j'envoie ton dossier ».

[131]Le Tribunal note que la réponse de l'Entrepreneur au texto de M^e Laprise ne reflète en rien une surprise ou une interrogation sur l'objet du texto, mais l'Entrepreneur dit « De Turcotte ça » ;

[131.1]l'Entrepreneur était donc déjà au courant avant de recevoir le texto le 14 septembre du contenu de la demande du texto, le Tribunal rejette les affirmations de l'actuel procureur lors de sa plaidoirie de négligence de M^e Laprise qu'il aurait dû ajouter des détails supplémentaires à ce courriel du 14 septembre.

[132]Le 21 septembre, une semaine plus tard (7 jours!), le procureur M^e Laprise, a fait un rappel, sans suite.

[133]Le 23 septembre, M^e Laprise fait un autre rappel, et le Tribunal ne voit pas en quoi le fait que M^e Laprise parle de la GCR dans son texto puisse permettre au soussigné de pencher en faveur de l'Entrepreneur, comme son actuel procureur le plaide.

[134]Le 24 septembre, l'Entrepreneur dit qu'il s'en occupe lundi (le 26).

[135]Le 28 septembre, si l'Entrepreneur a mis la lumière sur le texto de Maître Laprise, le Tribunal souligne ce qui s'est aussi passé le 28 septembre – soit une inscription par défaut ;

[135.1]le plumeitif du dossier judiciaire dit que le 28, il y a eu inscription par défaut ;

[135.2]le texto du 28 septembre dit « je viens de recevoir des pieces dans le dossier Turcotte. Qui est ton avocat? ».

[136]Ainsi donc, pendant que l'Entrepreneur plaide sa diligence au 28 septembre, il fait l'objet d'une inscription par défaut dans son dossier judiciaire.



[137] Le plumeur montre une substitution de procureurs dans le dossier judiciaire le 3 octobre 2022, puis la procureure du Bénéficiaire produit dans le dossier judiciaire une gestion d'instance le 11 octobre 2022.

[138] Le 13 octobre 2022, l'Entrepreneur a reçu (c'est la seule preuve au dossier malgré la plaidoirie et non, malgré la preuve) un avis de prise en charge par la GCR.

[139] Le 17 octobre 2022, la demande de prorogation de l'Entrepreneur est produite.

[140] La plaidoirie de l'Entrepreneur ne correspond pas à la preuve.

[141] Le Tribunal conclut de la preuve :

[141.1] que l'Entrepreneur n'a pas rempli son fardeau de preuve de diligence, à tout le moins, entre la décision transférée à M^e Laprise le 15 août, le courriel de rappel de la GCR du 4 septembre, la conversation avec M^e Laprise avant celle du 7 septembre avec la procureure du Bénéficiaire et l'inscription par défaut dans le dossier judiciaire le 28 septembre ;

[141.2] que l'Entrepreneur était déjà au courant avant une conversation entre procureurs du 7 septembre que M^e Laprise ne le représenterait pas et qu'il devait se trouver un avocat ;

[141.3] que ce n'est qu'à la réception de l'avis de la prise en charge du 13 octobre qu'il a finalement produit une demande d'arbitrage après avoir parlé de son dossier avec ses nouveaux procureurs, le Tribunal ne pouvant accepter, avec égard, l'affirmation qu'il ait pu prendre 14 jours (du 3 au 17 octobre) pour envoyer une simple lettre au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial, sur la base que c'était normal à cause des horaires – en produisant sa demande le 17, l'Entrepreneur était au courant de l'avis de prise en charge du 13 octobre, après la réception des courriels de rappel des 27 septembre et 4 septembre et la décision du 12 août.

Allégation d'ignorance de la loi par un Entrepreneur accrédité

[142] Il y a plus : l'Entrepreneur est accrédité par la GCR.

[143] La plaidoirie de l'Entrepreneur porte sur l'ignorance de son délai de recours en arbitrage, dont il n'aurait su que le 29 septembre être hors délai et avoir agi avec diligence à partir du 29 septembre, alors que, de façon générale :

[143.1] la Cour d'appel a jugé dans *Garantie, compagnie d'assurance de l'Amérique du Nord c. Inter-cité construction Ltée*¹⁷ :

[1] Dans un arrêt récent, *Construction Gilles Paquette Ltée c. Entreprises Végo Ltée*^[1]¹⁸, notre Cour décidait que la simple ignorance de la loi ne pouvait être l'équivalent de l'impossibilité en fait d'agir plus tôt et ne pouvait justifier la mise en application de l'article 523 C.P. pour

¹⁷ [1996] RDJ 58, 1995 CanLII 4975 (QC CA)

¹⁸ [1] C.A.Q. 1995 CanLII 4918 (QC CA), n° 200-09-000185-956, le 14 novembre 1995. **N.D.L.R.** Cette décision est publiée dans [1995] R.J.Q. 2853 (C.A.) (j. Chamberland (diss.)).



faire échec à la désertion de l'appel constatée dans un certificat attestant que le délai pour produire le mémoire d'appel est écoulé (art. 503.1 C.P.). La requête dont nous sommes saisis ici allègue l'ignorance de la loi en y ajoutant un fait qui, à mon avis, ne change pas substantiellement la situation qui prévaut, bien au contraire. ;

[143.2] dans un arrêt plus récent, la Cour d'appel écrit 9261-2738 *Québec inc. c. Succession de Nadeau*¹⁹ :

[18] Rappelons tout d'abord ce que prescrit l'article 2904 C.c.Q. (soulignements ajoutés) :

2904. La prescription ne court pas contre les personnes qui sont dans l'impossibilité en fait d'agir soit par elles-mêmes, soit en se faisant représenter par d'autres.

Vu cet énoncé, l'on peut sans risque d'erreur affirmer que le juge de première instance, en l'espèce, ne commet aucune erreur lorsqu'il affirme que « l'ignorance de la loi ne constitue pas une impossibilité d'agir qui a pour effet de retarder le point de départ de la prescription ou de la suspendre »²⁰.

[144] L'Entrepreneur a beaucoup insisté ne pas connaître l'existence du délai de trente jours avant le 29 septembre et n'avoir appris que le 29 septembre être hors délai.

[145] 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*.

[146] 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 :

[146.1] 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 reliés à l'exécution des obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur [...]

[146.2] 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;

¹⁹ 2020 QCCA 732 (CanLII).

²⁰ Jugement entrepris, *supra* note 1, paragr. 48 citant *Goorachurn c. Académie des Sacrés Cœurs*, 2016 QCCA 574, paragr. 7 ; *9103-4421 Québec inc. c. Hôpital du Sacré-Cœur de Montréal*, 2016 QCCA 15, paragr. 29 et s. Voir aussi Gervais, *supra*, note 7, p. 160.



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;

[147] Comme le dit notre consœur M^e Johanne Despatie, arbitre (voir paragraphe [153]), il serait déraisonnable pour le Tribunal d'arbitrage soussigné de conclure qu'un entrepreneur, qui ne peut quand même pas invoquer l'ignorance du *Règlement*, aurait agi avec diligence en invoquant son ignorance, avant le 29 septembre, d'être hors délai car il ignorait ce délai.

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

[148.1] de plaider l'ignorance 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

[148.2] demander à un Tribunal établi en vertu du même *Règlement* d'accepter de proroger un délai de demande d'arbitrage, après un avis de prise en charge qui suit une décision (12 août) et deux rappels (4 septembre et 27 septembre), sur la base d'une allégation par un Entrepreneur, d'ignorance de la connaissance du délai de recours de trente jours contenu au *Règlement* et à la décision ;

tout en invoquant une conduite diligente alors qu'un avocat lui envoie des rappels à toutes les semaines de se trouver un autre avocat, et de lui communiquer le fait d'en avoir trouvé un seulement alors qu'il y a notification d'une inscription de défaut à la Cour supérieure.

[149] L'ignorance de la Loi n'est pas créatrice de droit, elle n'empêche pas l'application du *Règlement*.

[150] 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.

[151] Dans l'affaire *Louison Fortin et Guy Lessard et Construction Gilles Rancourt et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*²¹, notre collègue Claude Dupuis écrit pour le recours en arbitrage de bénéficiaires :

²¹ GAMM 2011-04-002, 13 juillet 2011, Claude Dupuis, arbitre.



[32] Toutefois, en ce qui a trait à l'autre condition, les bénéficiaires, en cours d'audience, n'ont pas prouvé qu'ils avaient agi avec diligence dans la présente affaire.

[33] En fait, le seul motif invoqué par eux, c'est qu'ils n'avaient pas pris connaissance de la clause relative au délai de la demande d'arbitrage.

[34] Or, cette clause leur a été présentée en deux occasions lors du processus; la première fois, lors de la signature du contrat préliminaire, et la seconde fois, par l'administrateur, lors de l'émission de son rapport de décision ayant conduit à la présente demande d'arbitrage.

[152] Dans l'affaire *Karine Fleurent c. 4176855 Canada Inc. (Boulet Construction) et La Garantie Qualité Habitation Inc.*²² 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. [...]

[16] De plus, il ressort de la preuve que M. Leger n'a jamais consulté Mme Fleurent touchant les passages de la décision avec lesquels il éprouvait des difficultés de compréhension, notamment la section sur les recours aux pages 13 et 14 de cette décision. En effet, toutes les informations pertinentes sur le recours en arbitrage, les coûts de l'arbitrage et les sociétés d'arbitrage s'y retrouvent, ce qui aurait évité à M. Leger de chercher ces informations sur l'internet.

[153] Dans l'affaire *Rae c. Construction Réal Landry Inc.*²³, notre collègue, Johanne Despaties, a rejeté la plaidoirie d'ignorance du délai de trente jours d'un entrepreneur :

[30] L'article 19 du *Plan* dispose que l'entrepreneur *insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, [...] soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur [...].*

²² SORECONI 142501001, 3 juin 2014, M^e Philippe Patry, arbitre.

²³ 2007 CanLII 72758 (QC OAGBRN).



[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 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.

[154] Plus récemment, dans l'affaire *Blanchette et Habitations Chouinard inc.*²⁴, notre collègue M^e Jacinthe Savoie écrit :

[22] Le procureur de l'Administrateur affirme que pour prolonger le délai de trente jours, il faut qu'il y ait une impossibilité d'agir et qu'aucun préjudice n'en découle pour les autres parties.

[23] Il termine en plaidant que dans le présent dossier :

[23.1] l'Entrepreneur n'a pas été dans l'impossibilité d'agir, mais que la demande d'arbitrage fait suite à l'avis de prise en charge par l'Administrateur; et

[23.2] les Bénéficiaires subissent un préjudice en raison du retard dans la prise en charge des travaux correctifs pour enrayer les infiltrations d'eau.

²⁴ 2018 CanLII 128199 (QC OAGBRN).



[51] Il n'a pas démontré d'impossibilité d'agir ni n'a offert de preuve à l'effet qu'il n'avait pas été négligeant dans la formulation de la demande d'arbitrage du point 4.

[52] Le Tribunal ne se servira pas de la notion d'équité pour déroger à des dispositions claires du Règlement et à la jurisprudence arbitrale constante dans ce domaine.

[155] Pour reprendre les mots du juge Pratte dans *Cité de Pont-Viau c. Gauthier Mfg. Ltd.*²⁵, 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).

[156] Aussi pour rappel, le *Règlement* ne prévoit aucune formalité particulière pour produire une demande d'arbitrage.

[157] 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.

[158] 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.

[159] Rien n'empêchait l'Entrepreneur d'envoyer un simple courriel à l'intérieur du délai prescrit.

[160] 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 19 du *Règlement*, n'a pas la preuve d'un motif raisonnable et suffisant qui lui permette de proroger le délai de production.

[161] Pour tous ces motifs, la demande de proroger le délai et la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur sont rejetées.

FRAIS

[162] 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.** [...]

[163] 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, avec²⁶ les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle

²⁵ 1978 CanLII 4 (CSC), [1978] 2 R.C.S. 516

²⁶ *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Hon. Juge Marie-Anne Paquette, j.c.s.) paragraphes [54] et [61].



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

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

[164.1] **REJETTE**, la demande de prorogation de délai et la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;

[164.2] **ACCUEILLE** le moyen préliminaire du Bénéficiaire et de l'Administrateur ;

[164.3] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 12 août 2022 ;

[164.4] **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.

Montréal, le 11 avril 2023



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Procureurs :

ENTREPRENEUR :

M^e Jean-Luc Maltais
Maltais Maltais Avocats s.e.n.c.r.l.

BÉNÉFICIAIRE :

M^e Paméla Lajoie-Maltais
Larouche Lalancette Pilote Avocats s.e.n.c.r.l.

ADMINISTRATEUR :

M^e Éric Provençal

AUTORITÉS :

SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc. 2020 QCCA 550.

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 2013 QCCA 1211.



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.

Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées) 2006 CSC 14.

Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc. 2006 QCCA 887.

Takhmizdjian c. SORECONI et al. 2003 CanLII 18819 (QC CS) 9 juillet 2003 (Hon. juge Ginette Piché).

2949-4747 Québec inc. c. Zodiac of North America Inc. 2015 QCCA 1751.

Heaslip c. McDonald 2017 QCCA 1273

Minuche et Scappaticci c. Développement Domont Inc. et PriceWaterhouseCoopersInc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Habitation du Québec Inc. CCAC S18-072701-NP, 6 novembre 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Celeste Frauenfeld c. 9017-1745 Quebec Inc. (Ulisse Construction) et La Garantie Habitation du Québec SORECONI 161305001, 26 septembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Alain Ward et 9205-4717 Québec Inc. et La Garantie Abrisat CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Syndicat des Copropriétaires 2863@2867 Pierre-Bernard c. Espaces Harmoniks inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ CCAC S12-011801-NP, 22 juin 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Garantie, compagnie d'assurance de l'Amérique du Nord c. Inter-cité construction Ltée [1996] RDJ 58, 1995 CanLII 4975 (QC CA).

Construction Gilles Paquette Ltée c. Entreprises Végo Ltée [1995] R.J.Q. 2853 (C.A.) (j. Chamberland (diss.)).

9261-2738 Québec inc. c. Succession de Nadeau 2020 QCCA 732 (CanLII).

Louison Fortin et Guy Lessard et Construction Gilles Rancourt et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ GAMM 2011-04-002, 13 juillet 2011, Claude Dupuis, arbitre.

Karine Fleurent c. 4176855 Canada Inc. (Boulet Construction) et La Garantie Qualité Habitation Inc. SORECONI 142501001, 3 juin 2014, M^e Philippe Patry, arbitre.

Rae c. Construction Réal Landry Inc. 2007 CanLII 72758 (QC OAGBRN).

Blanchette et Habitations Chouinard inc. 2018 CanLII 128199 (QC OAGBRN).

Goorachurn c. Académie des Sacrés Cœurs, 2016 QCCA 574.

9103-4421 Québec inc. c. Hôpital du Sacré-Cœur de Montréal, 2016 QCCA 15.

Cité de Pont-Viau c. Gauthier Mfg. Ltd. [1978] 2 R.C.S. 516.

Garantie Habitation du Québec inc c. Masson 2016 QCCS 5593 (Hon. Juge Marie-Anne Paquette, j.c.s.).

