

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(CCAC)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n°: CCAC : S22-082901-NP

MARIE-CHRISTINE BLANCHETTE ET BENOÎT DESJARDINS
(« Bénéficiaires »)
c.
GESTION GILLES MALO INC.
(« Entrepreneur »)
et
GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)
(« Administrateur »)

DÉCISION

Demande de scission d'instance

Arbitre :
M^e Jean Philippe Ewart

Pour l'Entrepreneur:
M^e Sylvie Vanasse

Pour les Bénéficiaires:
M^e Mylène Éthier
Dufour Mottet Avocats

Pour l'Administrateur :
M^e Éric Provençal
*Contentieux de La Garantie
de Construction Résidentielle*

Date de la Décision:

28 mai 2023



IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES :

**MARIE-CHRISTINE BLANCHETTE
ET BENOÎT DESJARDINS**

Attention : : Me Mylène Éthier
410-2540, boul. Daniel-Johnson,
Laval, (Québec) H7T 2S3

ENTREPRENEUR :

GESTION GILLES MALO INC.

Attention: M^e Sylvie Vanasse
121, Augusta,
Morin-Heights (Québec) J0R 1H0

ADMINISTRATEUR :

LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

Attention: M^e Eric Provençal
CONTENTIEUX GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné sous l'égide du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) (« **Centre** ») le 14 septembre 2022 en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (« **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), le tout suite à réclamations et couverture sous le plan de garantie au Règlement (l'« **Garantie** » ou « **Plan** ») et en suivi d'une demande d'arbitrage des Bénéficiaires du 29 août 2022 et notification d'arbitrage conséquente émise par le Centre.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a donc été confirmée.
- [3] Les Bénéficiaires ainsi que l'Administrateur ont chacun déposé une demande de scission de l'instance, objet de la présente décision arbitrale.



INTRODUCTION

- [4] Le litige est un recours sous demande d'arbitrage des Bénéficiaires qui découle d'une décision de l'Administrateur datée du 21 juillet 2022 (dossier n° 133519-8234) (« **Décision Adm** ») en suivi d'une dénonciation soumise par les Bénéficiaires par transmission par leur procureurs en date du 26 avril 2022.
- [5] L'objet de la dénonciation et réclamation est une résidence unifamiliale (« **Bâtiment** ») soit un 'bâtiment non détenu en copropriété divise' au sens du Règlement, dont la définition de 'bâtiment' emporte les installations et les équipements nécessaires à son utilisation, incluant un puits artésien.
- [6] Dans le cadre du Règlement, les Bénéficiaires ont soumis par transmission de leur procureurs une dénonciation écrite le 26 avril 2022 adressée à l'Entrepreneur et copie à l'Administrateur.
- [7] La dénonciation vise deux points de réclamation, soit (i) le débit du puits artésien qui alimente le Bâtiment (« **Puits** ») et un manquement d'alimentation en eau du Puits daté de mai 2021 (dont le Tribunal prend note à la Décision Adm pour cette demande de scission) et (ii) dans un cadre de la nécessité selon les Bénéficiaires qu'un deuxième puits artésien soit foré, le remboursement des frais de forage et tous les frais engendrés depuis la dénonciation incluant les frais d'expertise.
- [8] La Décision Adm indique une date de visite des lieux du 29 juin 2022.
- [9] La présente décision vise une demande de scission d'instance afin d'adresser en premier lieu la détermination par l'Administrateur que les Bénéficiaires ont fait défaut de dénoncer le vice par écrit dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice, emportant rejet de la demande des Bénéficiaires.
- [10] La Décision Adm détermine que la récurrence du manque d'approvisionnement en eau du puits rencontre les critères du vice de construction au sens du paragraphe 5 de l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, toutefois, elle considère que le délai 11 mois entre la découverte du vice et sa dénonciation écrite à L'Entrepreneur et l'Administrateur est déraisonnable.
- [11] Les Bénéficiaires ainsi que l'Administrateur ont chacun déposé une demande de scission de l'instance, les premiers pour obtenir que la Décision Adm soit infirmée à ce point, et l'Administrateur pour que la Décision Adm soit confirmée.



LE RÈGLEMENT

- [12] Le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel ¹.
- [13] Le Règlement prévoit d'autre part que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle ² et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.
- [14] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les Parties et l'Administrateur dès qu'elle est rendue ³.
- [15] Le Tribunal statue conformément aux règles de droit et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient ⁴, équité qui doit trouver assise au Règlement, et quoique non lié ⁵ par le *Code de procédure civile* s'en inspire, si d'à-propos.

SOMMAIRE DU DÉROULEMENT PROCÉDURAL

- [16] Un bref sommaire chronologique de certains éléments au dossier :

2017.11.20	Contrat préliminaire (Pièce A-1) et Contrat de garantie (Pièce A-2) entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur.
2022.04.26	Formulaire de dénonciation des Bénéficiaires (Pièce A-4)
2022.05.04	Mise en demeure de l'Entrepreneur (M ^e Vanasse) à Puits Artésiens Saint-Jovite inc.
2022.05.04	Courriel de M ^e Vanasse à M ^e Éthier incluant la réponse à la mise en demeure de même date (Pièce A-7)

¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) para. 11; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements* 2011 QCCA 56, para. 13; *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 (paragr. 18), confirmant en appel un jugement de la Cour supérieure confirmant une décision arbitrale du soussigné.

² *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, art. 5 et 139 (L.R.Q. c. B-1.1, r.08)

³ *Id.*, art. 20 et 120 Règlement.

⁴ Art. 116 Règlement.

⁵ Le terme 'tribunal' au Code de procédure civile ne vise pas le Tribunal, comme nous le rappelle notre Cour d'appel *Pickard c. Olivier* 2012 QCCA 28, Dalphond, P. J.C.A.; conséquemment le *Code de procédure civile* ne s'applique pas au Tribunal (sauf dispositions spécifiques, tel qu'il peut être spécifiquement prévu au Règlement par exemple pour fins d'homologation (article 121 du Règlement; voir aussi l'article 119 (4)). Voir aussi *Skelling c. Québec (Procureur général)* 2006 QCCA 148, par.10



- 2022.05.16 Courriel de M^e Vanasse à M^e Caroline Robert incluant la mise en demeure du 4 mai (Pièce A-6)
- 2022.06.21 En liasse, courriel de l'Avis de 15 jours de l'Administrateur (Pièce A-8))
- 2022.07.21 Décision de l'Administrateur (Pièce A-11)
- 2022.08.29 Demande d'arbitrage des Bénéficiaires (voir Pièce A-12)
- 2022.09.14 Nomination de l'Arbitre soussigné.
- 2022.12.05 Conférence préparatoire.

ANALYSE ET MOTIFS

Liminaire

[17] Dans les circonstances au présent dossier, la couverture de la Garantie après réception et la détermination du délai raisonnable se retrouve à l'article 10 du Règlement, dont extrait pour nos fins se lit :

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :

[...]

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

[...]

(nos soulignés)



- [18] Le Tribunal peut, même d'office, scinder une instance si cela lui paraît opportun de le faire eu égard aux droits des Parties s'inspirant de l'art. 211 C.p.c. qui se lit :

SECTION IV

LA SCISSION DE L'INSTANCE

« 211. Le tribunal peut, même d'office, scinder une instance si cela lui paraît opportun de le faire eu égard aux droits des parties. En ce cas, l'instruction des demandes qui en résultent se déroule devant un même juge, sauf décision du juge en chef. »

- [19] Le Tribunal s'appuie plus avant dans ce qui lui paraît opportun sur les qualificatifs et critères que l'on retrouve à l'art. 158 (1) C.p.c. soit que la scission permet de simplifier ou à accélérer la procédure et à abrégé l'instruction:

CHAPITRE III

LA GESTION DE L'INSTANCE

SECTION IV

LES MESURES DE GESTION

« 158. À tout moment de l'instance, le tribunal peut, à titre de mesures de gestion, prendre, d'office ou sur demande, l'une ou l'autre des décisions suivantes:

1° prendre des mesures propres à simplifier ou à accélérer la procédure et à abrégé l'instruction, en se prononçant notamment sur l'opportunité de joindre, disjoindre ou scinder l'instance, de préciser les questions en litige, de modifier les actes de procédure, de limiter la durée de l'instruction, d'admettre des faits ou des documents, d'autoriser des déclarations pour valoir témoignage ou de fixer les modalités et le délai de communication des pièces et des autres éléments de preuve entre les parties, ou encore en invitant les parties à participer soit à une conférence de gestion, soit à une conférence de règlement à l'amiable ou à recourir elles-mêmes à la médiation;

[...]

Discussion et Motifs

- [20] Cette approche doit s'exercer dans le respect de principe de proportionnalité, tout en tenant compte de la bonne administration de la justice (art. 18 C.p.c.).
- [21] Une jurisprudence constante qui s'appuie dans une longue série de jugements sur les propos de l'Hon. Marie St-Pierre (maintenant de notre Cour d'appel) dans l'affaire *Paape c Yelle*⁶ quant aux critères qui devraient être examinés :

[8] Tenant compte du principe général de l'unicité du procès, la scission d'instance ne saurait participer d'un automatisme : la pertinence d'y avoir recours

⁶ *Paape c. Yelle* 2007 QCCS 6099, Hon. Marie St-Pierre, para. 8 à 10. Voir aussi *Caisse populaire Desjardins du Sault-au-Récollet c. 9090-4343 Québec inc.*, 2014 QCCS 2270 (CanLII), par. 115 et suivants. Voir aussi *Distributions Bersa inc. c. Agropur Coopérative* 2019 QCCS 634 par. 32 à 34.



doit être établie. En cas de contestation, le fardeau d'établir la pertinence de la mesure repose sur la partie qui soutient y avoir droit.

[9] La scission proposée s'impose-t-elle pour favoriser l'accessibilité à la justice, assurer le respect de la règle de la proportionnalité et veiller à une saine administration de la justice ?

[10] À la lumière du contexte factuel du dossier, quelles réponses faut-il apporter aux questions suivantes :

- ❑ les questions à débattre sont-elles simples ou complexes?
- ❑ les questions à décider lors de la première étape sont-elles distinctes de celles envisagées à la deuxième étape ou étroitement liées à celles-ci?
- ❑ une décision rendue à la première étape est-elle susceptible de mettre fin au litige, de limiter le débat ou d'augmenter les chances de règlement ?
- ❑ les parties ont-elles déjà consacré des ressources à l'ensemble des questions en litige?
- ❑ quels sont les avantages, les risques ou les inconvénients de la scission pour les parties?

[22] Dans *9091-9572 Québec inc.*⁷, l'Hon. Wery, j.c.s., alors juge en chef adjoint, qui reprend et cite l'Hon. St-Pierre dans *Paape* (précité), résume de plus la démonstration requise :

« [16] Enfin, il faut évaluer les avantages pouvant découler de la scission à l'aune du principe de l'unicité du procès qui transcende notre procédure civile.

[...]

[17] [...] il faut qu'il soit apparent qu'il existe un avantage marqué de procéder à la scission d'une instance et qu'il n'existe pas d'autres moyens pour obvier aux problèmes que la demande de scission a pour but de contourner. En effet, il faut éviter que la demande de scission ne devienne elle-même un procès dans le procès sur les mérites relatifs de la scission.

(Soulignements de la Cour)

[23] Il y a consensus sous la jurisprudence (incluant précitée) que la scission n'est plus une mesure exceptionnelle, quoique l'unicité de l'instance demeure la règle.

[24] On se doit de noter, à la preuve pourvue au cahier de l'Administrateur, et avant toute preuve toutefois que les Parties pourront désirer de déposer, qu'il y a désaccord entre l'Administrateur qui, à la Décision Adm, considère que la problématique au Puits rencontre les critères du vice de construction alors que

⁷ *9091-9572 Québec inc. c. Construction Module II inc. et al.*, 2011 QCCS 132, paragr.16-17.



l'Entrepreneur, sous la plume de ses procureurs (Pièce A-6, en liasse) considère que le Puits n'est même pas affecté d'un vice caché.

[25] En l'espèce, le Tribunal répond aux questions suivantes :

- *Les questions à débattre sont-elles simples ou complexes?*

Quoique l'évaluation du délai raisonnable est une question mixte de fait et de droit, cette détermination requiert un focus étroit des faits et s'appuie sur une évaluation sur un seul point précis par le Tribunal.

- *Les questions à décider lors de la première étape sont-elles distinctes de celles envisagées à la deuxième étape ou plutôt étroitement liées à celles-ci?*

Les question du délai et de sa découverte est selon le Tribunal clairement plus distinctes que liés à la caractérisation du vice, s'il en est, ce qui peut d'autre part soulever des éléments d'objection déclinatoire (additionnelle à ce qui découle du délai alors sous étude), ainsi *inter alia* que de fixer des travaux correctifs, si requis.

- *Une décision rendue à la première étape est-elle susceptible de mettre fin au litige ou d'augmenter les chances de règlements?*

La réponse à cette question, si positive quant à confirmer la Décision Adm mettra possiblement fin au litige, ce qui milite aussi en faveur de la scission d'instance.

- *Les parties ont-elles déjà consacré des ressources à l'ensemble des questions en litige?*

Tenant compte des éléments qui seraient traités dans un deuxième volet d'une Instruction, s'il en est, d'un litige sous lequel les ressources et frais qui peuvent être engagés soient importants en fonction des réclamations, incluant qu'en conférence préparatoire il y a eu références à la possibilités de pourvoir à expertise(s) en support de la prétention alors des Parties.

Ceci ne doit pas être interprété à ce stade comme une direction quelconque du Tribunal quant à sa discrétion dans un cadre d'expertise(s).



- *Quels sont les avantages, les risques ou les inconvénients de la scission pour les parties?*

Les avantages, risques et inconvénients sont essentiellement les mêmes pour chacune des Parties ainsi que pour l'Administrateur.

CONCLUSIONS

- [26] Considérant l'ensemble de ces motifs, le Tribunal considère approprié d'accorder la demande de scission de l'instance.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

- [27] **ACCUEILLE** la demande en scission de l'instance;

- [28] **ORDONNE** que les procédures soient scindées ainsi :

- Une première Instruction portera sur la détermination au sens du Règlement de la raisonnable ou non du délai raisonnable entre la dénonciation et la découverte ou survenance du vice, s'il en est, et, au besoin,
- Une Instruction subséquente sur la caractérisation du vice et préjudice, s'il en est, et ordonnances alors du Tribunal en conséquence.

- [29] **REQUIERT** (i) du Centre de fixer provisions pour frais, et par la suite (ii) du Greffe (a) de fixer Instruction dans les meilleurs délais selon l'agenda des Parties et de l'Administrateur, soulignant le pouvoir péremptoire du Tribunal au Règlement de fixer si requis, et (b) de confirmer le désir des Parties et de l'Administrateur de procéder en présentiel ou par visioconférence pour ces fins, sujet alors à la discrétion du Tribunal.

DATE : 28 mai 2023



M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

