

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier n°: S24-043001-NP

ÉMILIE ROBITAILLE ET THIerno BARRY

Demandeurs

« Bénéficiaires »

C.

9487-8139 QUÉBEC INC.

Défenderesse

«(« Entrepreneur »)

et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

(« Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE de Gestion d'instance

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart
Greffière adjointe : M^{me} Anabella Kortbaoui

Pour les Bénéficiaires:
M^e Pierre-Marc Boyer
M. Thierno Barry

Pour l'Entrepreneur:
M^e Patricia Chamoun

Pour l'Administrateur:
M^e Marc Baillargeon
M^{me} Anne Delage

Date de la conférence de gestion: 16 mai 2024

Date de la Décision : 21 mai 2024

Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)
M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossier n°: S24-043001-NP
2024.05.21



IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES :

ÉMILIE ROBITAILLE ET THIerno BARRY
585-B, chemin Chez Conrad
Abitibi-Témiscamingue (Québec) J0R 1R0
Attention : M^e Pierre-Marc Boyer
Farley Avocats

ENTREPRENEUR:

9487-8139 QUÉBEC INC.
M. Idan Alon, Président
5768, avenue Marc-Chagall
Montréal (Québec) H4W 0A5
Attention : M^e Patricia Chamoun
Chamoun Legal inc. Avocats

ADMINISTRATEUR :

**LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
(GCR)**
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1
Attention: M^e Marc Baillargeon
Directeur des Affaires juridiques, GCR

INTRODUCTION

- [1] La construction en cause est une maison unifamiliale isolée et située rue du Liège, Saint-Colomban (le « **Bâtiment** »).
- [2] La question se pose entre autres au sujet de la juridiction du Tribunal sur des vices soulevés alors que les Bénéficiaires requièrent le parachèvement des travaux avant réception du Bâtiment.
- [3] Les présentes s'adressent également à une hypothèque légale (sur le lot correspondant à l'adresse civique identifiée du Bâtiment) déposée par l'Entrepreneur alléguant des déboursés progressifs non versés, requis selon celui-ci pour toute reprise de l'exécution des travaux, l'Entrepreneur s'étant retiré du chantier de construction.



- [4] L'Administrateur a émis par correspondance sous intitulé 'Avis de suspension d'un dossier de réclamation' (« **l'Avis** »), avec motifs, que l'Administrateur ne peut dans les circonstances particulières de ce dossier rendre de décision dans le cadre du mécanisme de mise en œuvre de la Garantie (définie ci-dessous).
- [5] L'Avis indique *inter alia* que la validité de l'hypothèque légale devra être d'abord être tranchée par un tribunal civil compétent (jugement final ou règlement hors cour) avant que la GCR donne suite à la demande de réclamation des Bénéficiaires et que le rôle de l'Administrateur n'est pas de s'immiscer dans un litige lorsque celui-ci dépasse le cadre d'application du Règlement (défini ci-dessous)

MANDAT ET JURIDICTION

- [6] Le Tribunal est saisi du présent dossier, 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), quant à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement (« **Garantie**» ou « **Plan** ») par nomination du soussigné en date du 10 mai 2024 relativement à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires en date du 30 avril 2024 auprès du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC).
- [7] La demande d'arbitrage et correspondances du procureur des Bénéficiaires pourvoyait à une demande de mesures conservatoires (art. 111 du Règlement) mais il y a confirmation lors de cette gestion d'instance que cette demande est retirée, les Bénéficiaires confirmant qu'une problématique d'infiltration d'eau est alors réglée et que le Bâtiment et les lieux sont maintenant sécurisés.

PIÈCES

- [8] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur sont identifiées comme A- ; les Pièces des Bénéficiaires seront identifiées sous cote B- alors que les Pièces de l'Entrepreneur seront identifiées sous cote E.
- [9] Le Tribunal souligne la célérité de l'Administrateur dans son dépôt du Cahier de l'Administrateur.



CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

[10] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage :

2023.10.20	Contrats d'entreprise (Pièce A-1); et de garantie (Pièce A-2);
2023.11.15	Attestation d'acompte (Pièce A-3 <i>en liasse</i>);
2024.03.03	Rapport d'inspection de la structure du bâtiment de Vision Bâtiment préparé par M. Jonathan Caron (Pièce A-4);
2024.03.04	Attestation d'acompte (Pièce A-3 <i>en liasse</i>);
2024.04.01	Dénonciation des Bénéficiaires à l'Entrepreneur et l'Administrateur (Pièce A-5);
2024.04.10	Réclamation des Bénéficiaires (Pièce A-6);
2024.04.30	Correspondance de l'Administrateur sous l'intitulé « Avis de suspension d'un dossier de réclamation » (Pièce A-14)
2024.05.10	Nomination de l'arbitre (Pièce A-16)

LE RÈGLEMENT

[11] Le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel ¹ et prévoit 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.

[12] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès que rendue ³.

[13] Afin de saisir certaines des questions sous étude, on note l'article 9 du *Règlement* qui s'applique avant réception du Bâtiment, soit en extrait pertinent :

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

1° dans le cas d'un contrat de vente:

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 (para. 18), confirmant en appel un jugement de la Cour supérieure confirmant une décision arbitrale du soussigné.

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

³ *Idem*, articles 20 et 120 du *Règlement*.



- a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;
- b) soit le parachèvement des travaux si le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété, à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

2° dans le cas d'un contrat d'entreprise:

- a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;
- b) soit le parachèvement des travaux à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

[...]

FAITS PERTINENTS

[14] Le contrat d'entreprise (Pièce A-1) (« **Contrat** ») fait référence à des plans et devis de la maison modèle 'Plan design Bungalow A/ gar', joints en annexe, qui ne sont toutefois pas compris en annexe au Contrat au Cahier de l'Administrateur.

[15] L'Entrepreneur désire retirer la certification Novoclimat du Contrat dont la clause du Contrat (en son Annexe 1) se lit comme suit (« **Clause Novoclimat** »):

«Le VENDEUR s'engage à construire la maison homologué NOVOCLIMAT. Dans le cas où la construction ne respectera pas l'homologation NOVOCLIMAT, le VENDEUR remboursera les frais NOVOCLIMAT de 8 000\$ »

[16] Les Bénéficiaires demandent le parachèvement des travaux sous leur réclamation datée du 10 avril 2024 (Pièce A-6) (« **Réclamation** »), référant entre autre à la dénonciation sous transmission datée du 1^{er} avril 2024 (Pièce A-5) (« **Dénonciation** ») qui emporte entre autres les éléments cités au rapport de Vision Bâtiment (auteur : J. Caron) (Pièce A-4) (« **Rapport Caron** »).

[17] L'Entrepreneur dépose une hypothèque légale le ou vers le 8 avril 2024 (Pièce A-12 en liasse) alors qu'il allègue avoir suspendu l'exécution des travaux en raison des sommes impayées par les Bénéficiaires pour déboursés progressifs (identifiés au Contrat sous l'Annexe 2 'Devis de construction') s'élevant alors à un montant allégué de 218 911,25\$.

[18] L'Annexe 2 du Contrat 'Devis de construction' (« **Devis** ») comporte 22 rubriques descriptives, dont certains éléments identifient des montants généralement identifiés comme 'Extra' ou 'crédit'.



PRÉTENTIONS DES PARTIES

- [19] Les Bénéficiaires allèguent qu'une inspection du Bureau de normalisation du Québec leur indique que certains éléments de construction ne sont pas conformes aux exigences Novoclimat.
- [20] Les Bénéficiaires allèguent que l'Entrepreneur n'est pas accrédité pour construire Novoclimat.
- [21] L'Entrepreneur prétend qu'un remboursement aux Bénéficiaires d'un montant de 8 000\$ permettra de se décharger de son obligation de bâtir conformément aux exigences d'une construction Novoclimat.
- [22] Les Bénéficiaires sont d'avis que l'Entrepreneur est tenu de construire de façon à respecter les exigences d'une construction Novoclimat et ce n'est qu'au moment de la réception du Bâtiment qu'il devra rembourser le montant de 8 000\$ s'il n'a pas été en mesure d'obtenir la certification Novoclimat. On se demande alors si la somme de 8 000\$ représente, entre autres questions, seulement une pénalité ou des dommages liquidés.

QUESTIONS SOUS ÉTUDE

- [23] Dans les circonstances particulières de ce dossier, le Tribunal indique, à titre indicatif et initial, les Parties demeurant maîtres de leur preuve, certaines des questions qui semblent, avant réception de l'ensemble de la preuve documentaire, pertinentes dans le cadre de l'Instruction :
1. Le Tribunal a-t'il juridiction pour trancher des questions de vices allégués (tel que certains des éléments au Rapport Caron) avant la réception du Bâtiment, alors que la couverture de la Garantie (§ 1. — Garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divise - I. Couverture de la garantie) s'adresse à la réparation des vices et malfaçons sous l'art. 10 du Règlement qui prévoit un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment ?
 2. Si juridiction (vices allégués) est confirmée, quel sont les éléments à considérer dans le cadre du Règlement ?
 3. Est-ce que l'Avis constitue ou non une décision de l'Administrateur au sens du Règlement ?



4. Le Tribunal a-t'il juridiction relativement aux questions de la construction sous Novoclimat – l'Entrepreneur ayant adopté la position initiale que la certification Novoclimat ne relève pas de l'Administrateur ?
5. Si juridiction (Novoclimat) est confirmée, comment faut-il interpréter la Clause Novoclimat? Quelles sont les conséquences, s'il en est, lorsqu'un entrepreneur s'engage à bâtir Novoclimat alors qu'il n'avait pas en cours de construction la certification requise pour se faire?
6. Qu'en est-il de certaines des réclamations des Bénéficiaires soulevées sous la Dénonciation et dont on fait référence à la Réclamation (tels entre autres quant aux délais de livraison, relogement, certains allégués relatifs au Devis, ...); entre autres, on recherchera la date de l'émission du permis de construction par la Ville de Saint-Colomban et s'il y a des correctifs pour construction aux plans joints en annexe 1 du Contrat pour les fins de l'émission de ce permis?

CONCLUSIONS

- [24] Un délai est accordé à chacune des Parties jusqu'au **7 juin 2024 à 15h00 ET, délai de rigueur**, pour le dépôt de la preuve documentaire et de l'inventaire des pièces, la communication de la liste des témoins et de l'objet de leur témoignage respectif, assurant leur disponibilité pour les fins de déterminer les dates de l'Instruction, ainsi que les suggestions des Parties et de l'Administrateur quant à la tenue de l'instruction en présentiel ou en visioconférence, ou combinaison des deux processus.
- [25] Une brève conférence de gestion par visioconférence est **fixée au 10 juin 2024 à 13h30 ET**, principalement afin de de fixer les dates de l'Instruction au fond. Un lien Zoom sera envoyé en temps opportun.
- [26] Tenant compte entre autres de la complexité du dossier et de consentement après estimés respectifs des procureurs, l'Instruction au fond est estimée être d'une durée de 3 jours.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [27] **ORDONNE** que l'ensemble de la preuve documentaire, l'inventaire des pièces, et la liste des témoins ainsi que l'objet de leur témoignage soient déposés au plus tard le 7 juin 2024 à 15h00 ET, délai de rigueur;



[28] **ORDONNE** la tenue d'une conférence de gestion par visioconférence le 10 juin 2024 à 13h30 ET.

DATE: 21 mai 2024



M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

