

# 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 intérimaire

Arbitre : M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Greffière adjointe : M<sup>me</sup> Anabella Kortbaoui

Pour les Bénéficiaires:

M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer

M. Thierno Barry

Pour l'Entrepreneur:

M<sup>e</sup> Patricia Chamoun

M. Idan Alon

Pour l'Administrateur:

M<sup>e</sup> Marc Baillargeon

M<sup>me</sup> Anne Delage

Date de l'Instruction : 9 juillet 2024

Date de la Décision : 9 juillet 2024

Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossier n°: S24-043001-NP

2024.07.09



## IDENTIFICATION DES PARTIES

### **BÉNÉFICIAIRES :**

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

### **ENTREPRENEUR:**

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

### **ADMINISTRATEUR :**

**LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE  
(GCR)**  
4101, rue Molson, 3<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H1Y 3L1  
Attention: M<sup>e</sup> 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] Une Décision arbitrale de gestion datée du 21 mai 2024 identifiait plusieurs questions initiales soulevées par la demande d'arbitrage. Les Parties ont avisé le Tribunal d'une entente de principe intervenue avant l'Instruction au mérite. Toutefois, il demeure un élément à être tranché par le Tribunal, soit ce qui a été identifié par les Parties comme étant la « date de livraison » du Bâtiment suite à l'arrêt/ désertion du chantier.
- [3] Le Tribunal a émis la présente décision intérimaire sur le banc lors de l'Instruction, avec motifs écrits emportant si requis textes correctifs, soit les présentes.



## MANDAT ET JURIDICTION

- [4] 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).
- [5] Tenant compte de la question qui demeure en litige tel que décrite à la rubrique ci-dessous, le Tribunal a requis des Parties une confirmation qu'il n'y ait aucune objection à la juridiction du Tribunal en ce qui concerne cette question spécifique, ce que les Parties et l'Administrateur ont confirmé.

## QUESTION EN LITIGE

- [6] Quelle est la date de fin des travaux du bâtiment ?
- Nonobstant que les Parties réfèrent à une « date de livraison », pour les fins des présentes, la « date de livraison » du Bâtiment fait référence selon le Tribunal à la date de fin des travaux dans un cadre qui fait suite à une désertion du chantier (tel qu'avancé par les Bénéficiaires) ou un arrêt des travaux (tel qu'avancé par l'Entrepreneur), dans un cas comme dans l'autre n'a pas d'incidence aux présentes car requiert en toutes circonstances une reprise des travaux, donc 'date de fin des travaux' et de conséquence afin de cerner les considérants et ordonnances aux présentes ' tous les travaux requis ou supplémentaires afin de permettre réception du bâtiment' tels que ces expressions sont définies à l'article 8 du Règlement :

« 8. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«fin des travaux»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine; »

«réception du bâtiment»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger. »



## MOTIFS

- [7] Pour permettre une décision du Tribunal concernant la date de fin des travaux, en tenant compte qu'un accord de principe est intervenu en règlement sur les autres éléments de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, il est préalablement requis que l'Entrepreneur dans un cadre de reprise des activités de construction sur le Bâtiment (et chantier, incluant puits artésien et fosse septique) pourvoit à dépôt au dossier par l'Entrepreneur d'un échéancier qui couvre tous les travaux requis ou supplémentaires afin de permettre réception du bâtiment.
- [8] Les procureurs ont confirmé leur disponibilité ainsi que celle de leurs clients respectifs le 19 juillet 2024 pour une suite de l'Instruction, si requise, en conformité des présentes.
- [9] **DONC CONSIDÉRANT** les faits particuliers de ce dossier;
- [10] **CONSIDÉRANT** la nécessité du Tribunal dans le cadre de la décision arbitrale au mérite sur la question qui est maintenant soulevée et qui emporte des conséquences, entre autre dans un cas de non-respect des ordonnances alors prévues à la décision arbitrale au mérite;
- [11] **CONSIDÉRANT** les éléments qui ont amené au différend que les Parties demeurent à régler;
- [12] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal a avisé qu'il conservera juridiction et demeurera saisi de ce dossier, ordonnant *inter alia* que s'il y a désaccord entre les Parties quant au résultat des travaux ou qu'une Partie considèrera alors que le délai ordonné pour une date de fin des travaux ne peut être rencontré, que ce désaccord ou considération soit alors soumis au Tribunal sans autre procédure préalable que l'envoi aux Parties et au Tribunal d'un avis écrit à cet effet de la Partie qui désire se plaindre du désaccord ou soulever la possibilité de non-respect du délai alors ordonné, avec copies des rapport(s) et constats appropriés en support.
- [13] **CONSIDÉRANT** le début des vacances de la construction estivales au Québec pour l'année 2024 qui ont lieu du 21 juillet au 3 août telles déterminées aux conventions collectives de l'industrie de la construction du Québec.

## POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [14] **ORDONNE** que l'Entrepreneur dépose, auprès du Tribunal et des Parties, un échéancier qui couvrira tous les travaux requis ou supplémentaires afin de



permettre réception du bâtiment, tel que défini au Règlement, le ou avant le **19 juillet à 13h00, délai de rigueur.**

- [15] **ORDONNE** si requis, mais sous réserves, une continuité de l'Instruction au fond le 19 juillet à 14h00.
- [16] **AVISE** que le Tribunal conservera juridiction et demeurera saisi en cas que s'il y a désaccord entre les Parties quant au résultat des travaux ou qu'une Partie considèrera alors que le délai ordonné pour une date de fin des travaux ne peut être rencontré, que ce désaccord ou considération soit alors soumis au Tribunal sans autre procédure préalable que l'envoi aux Parties et au Tribunal d'un avis écrit à cet effet de la Partie qui désire se plaindre du désaccord ou soulever la possibilité de non-respect du délai alors ordonné, avec copies des rapport(s) et constats appropriés en support.

*Frais à suivre.*

DATE: 9 juillet 2024



M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart  
Arbitre

