

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

(« Bénéficiaires »)

C.

9487-8139 QUÉBEC INC.

(« Entrepreneur »)

et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

(« Administrateur » ou « GCR »)

DÉCISION ARBITRALE

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

M. Idan Alon

Pour l'Administrateur:

M^e Marc Baillargeon

M^{me} Anne Delage

Date de l'Instruction : 9 juillet 2024

Date de la Décision : 6 août 2024



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
Contentieux 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 par la suite avisé le Tribunal d'une entente partielle de principe intervenue avant l'Instruction au mérite, déposée confidentiellement au dossier, soit sauf un point et question soumise par les Parties au Tribunal pour adjudication, ce qui a été identifié par les Parties comme étant la 'date de livraison' à venir du Bâtiment (pour les présentes, la « **Date Bâtiment** »).
- [3] La présente Décision Arbitrale s'adresse donc à déterminer la Date Bâtiment suite à ce que les Parties ont respectivement caractérisé d'arrêt (Entrepreneur) ou de désertion (Bénéficiaires) du chantier.



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, 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.
- [6] Les Parties ont d'autre part requis que le Tribunal demeure saisi nonobstant la présente Décision Arbitrale, selon les modalités aux présentes.

PIÈCES

- [7] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur sont identifiées comme A-, les Pièces des Bénéficiaires sont identifiées comme B- et les Pièces de l'Entrepreneur déposées en cours d'instance sont identifiées comme E-.

DÉROULEMENT PROCÉDURAL

- [8] Les Parties ont avisé le Tribunal le 8 juillet 2024 (15h55) [alors qu'une Instruction de trois jours était fixée de consentement, débutant le 9 juillet 2024] qu'une 'entente de principe' est alors intervenue sur une partie des éléments initiaux de la demande d'arbitrage et qu'il ne reste que la question de la 'date de livraison' [pour nos fins, la Date Bâtiment] à être déterminée par le Tribunal, les Parties n'ayant pas pourvu à entente sur cette question.
- [9] L'Instruction au mérite est alors tenue le 9 juillet 2024 à laquelle sont présents les Bénéficiaires, le représentant de l'Entrepreneur et l'Administrateur, et leurs procureurs respectifs identifiés en rubrique.
- [10] Lors de l'Instruction, le Tribunal a émis une décision intérimaire sur le banc avec motifs écrits, ordonnant le dépôt par l'Entrepreneur d'un échéancier couvrant tous les travaux requis ou supplémentaires afin de permettre réception du bâtiment au sens du Règlement (« **Échéancier** ») et si requis, mais sous réserves, une continuité de l'Instruction au fond le 19 juillet à 14h00.



[11] À la suite de la réception de l'Échéancier et confirmation subséquente des Parties qu'une continuité n'est pas requise, le Tribunal confirme alors que l'Instruction au mérite est close et en délibéré.

LE RÈGLEMENT

[1] 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 qu'elle est rendue ³.

[13] L'arbitrage au Règlement est *de novo* ⁴ d'une décision de l'Administrateur et non un 'appel' de celle-ci.

QUESTION EN LITIGE

[14] Quelle est la Date Bâtiment ?

FAITS PERTINENTS

[15] Un rapport d'avancement des travaux émis pour le compte de l'institution financière prêteur hypothécaire des Bénéficiaires pour le Bâtiment en date du 4 juin 2024 (Pièce B-17) identifie le pourcentage (%) complété de diverses étapes de la construction et un compendium du pourcentage d'achèvement de ces étapes et un total d'achèvement (« **Rapport avancement IF** »).

[16] Les estimés du pourcentage des travaux effectués varient; le Rapport avancement IF l'évalue alors à 36,5% alors que l'Entrepreneur dans un témoignage détaillé

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

² Articles 5, 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.

⁴ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286, paragr. 20 et 24.
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)
M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre



sur diverses étapes et sur correctifs pouvant être requis, estime plutôt à environ 50% le pourcentage des travaux effectués. Qu'à cela ne tienne, ceci permet simplement un aperçu des travaux qui demeurent à exécuter alors que l'Échéancier identifie une cédule de travaux avec descriptifs clairs.

- [17] Le Tribunal reconnaît les efforts de l'Entrepreneur afin d'assurer la disponibilité de ses services et de ceux des sous-traitants ou manœuvres requis dans le cadre de l'Échéancier.
- [18] Il faut aussi comprendre que l'Entente modifie l'étendue des travaux, modifiant le Contrat d'entreprise incluant devis, et on peut inférer modifiant les plans originaux. Ce commentaire est d'importance car pris en considération par le Tribunal dans ses Motifs pour pourvoir aux Ordonnances, incluant l'approche des étapes initialement prévues à la rubrique Dépôts et Déboursés à l'annexe 2 du Contrat d'Entreprise (expression définie ci-dessous).

ANALYSE ET MOTIFS

- [19] Nonobstant que les Parties réfèrent à une « date de livraison », pour les fins des présentes, le Règlement ne contient pas l'expression 'date de livraison', ni même l'utilisation du terme 'livraison'.
- [20] Notons toutefois que le formulaire pré-imprimé de GCR intitulé 'Contrat d'entreprise Maison ou Bâtiment (Immeuble) Non Détenu en Copropriété Divisée' et utilisé aux présentes (le « **Contrat d'Entreprise** », Pièce A-1) fait référence à 'Date de fin des travaux et date d'occupation' (en titre, art. 2.1) et 'Report de la date de fin des travaux' (en titre, art. 2.2) mais aussi 'Retard de livraison' en titre, art. 2.4, dont entre autres extraits :

« 2.4.1. Si l'entrepreneur est dans l'impossibilité de livrer l'Ouvrage à la date de fin des travaux, ...
2.4.1.1. exiger à compter de cette date, [...] à titre de pénalité jusqu'à la livraison de l'Ouvrage;
2.4.1.2 donner, si le retard de livraison est important, ...
2.4.2 [...], l'entrepreneur ne sera pas responsable du retard apporté à la livraison de l'Ouvrage, ... »

(nos soulignés)

- [21] Que ce soit suite à désertion de chantier ou arrêt des travaux, une reprise des travaux découle dans chaque cas de l'Entente.
- [22] Tenant compte du libellé au Contrat d'Entreprise, il est compréhensible que les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont utilisé l'expression 'date de livraison' mais il faut



plutôt s'arrêter selon le Tribunal aux expressions « date de fin des travaux » et « réception du bâtiment » au Règlement qui se doivent de trouver application et afin entre autre de tenir compte, avec raison, de la modalité proposée par la procureure de l'Entrepreneur sous correspondance du 18 juillet 2024 aux fins de transmission de l'Échéancier :

« Vous constaterez dans l'échéancier, que la date prévue pour la fin des travaux est le 25 octobre 2024. Par contre, nous demandons de retenir la date du 15 novembre 2024 comme date de réception de l'immeuble, afin de prévoir les retards hors du contrôle de ma cliente. »

[23] Pour un bâtiment non détenu en copropriété divise, ce qui est le cas aux présentes, le Règlement stipule entre autres les définitions suivantes :

« 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. »

[24] La déclaration d'acceptation prévue à la définition de 'réception du bâtiment' se retrouve dans la majorité des cas sous le formulaire pré-imprimé de GCR d'inspection pré-réception à la rubrique 'Déclaration de réception' qui prévoit aussi (i) d'une part une 'réception sans réserve' ou une 'réception avec réserve', cette dernière, avec réserve fait référence à la liste minimale d'éléments à vérifier (approuvée par la Régie du Bâtiment) et (ii) une date de fin des travaux, notation applicable s'il n'y a pas de travaux à parachever.

[25] S'il y a des travaux à corriger ou parachever, une rubrique subséquente y pourvoit, de consentement des Parties (avec un délai maximal pour ce faire).

[26] On retrouve cette méthodologie et protocoles à la 'Mécanisme de mise en œuvre de la garantie' à l'art. 17 du Règlement.

[27] Les prétentions initiales des Parties pour cette fin des travaux divergeaient de plusieurs mois entre deux mois pour les Bénéficiaires et le 31 décembre pour l'Entrepreneur. L'Échéancier déposé par l'Entrepreneur suite à l'Ordonnance précitée prévoit une reprise des travaux au 5 août 2024 (4 août 2024 : date de fin



des vacances estivales 2024 de l'industrie de la construction) et une date de fin des travaux estimée au vendredi 25 octobre 2024.

- [28] À titre informatif et pour fins de référence, le Tribunal joint en Annexe A un sommaire de l'Échéancier, intégré par renvoi pour faire partie intégrante des présentes.

FRAIS D'ARBITRAGE

- [29] Tel que confirmé par l'Administrateur le 5 août 2024, les frais d'arbitrage du présent dossier sont à charge de l'Administrateur

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [30] **FIXE** la date de fin des travaux au sens du Règlement au 25 octobre 2024 afin que 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, sujet à ajustement si requis à la seule la discrétion du Tribunal.

- [31] **ORDONNE** que les travaux requis pour compléter le Bâtiment se doivent de débiter selon l'Échéancier (Annexe A aux présentes incorporée par renvoi pour faire partie intégrante à cette Ordonnance) et se poursuivent de façon continue sans interruption aux jours d'affaire et que le Tribunal soit avisé par écrit avec copie aux procureurs au dossier préalablement à toute telle interruption avec motifs justificatifs à l'avis, et **ORDONNE** qu'une interruption ne sera autorisée que sur Ordonnance du Tribunal, sauf cas de force majeure ou de cause emportant la sécurité du personnel de chantier, ce qui ne réduit pas l'obligation d'avis écrit prévu à la présente Ordonnance.

- [32] **ORDONNE** que l'Entrepreneur transmette un rapport d'avancement des travaux tenant compte des descriptifs de l'Échéancier, les mardis qui suivent respectivement :

[31.1] **Semaine 3** - avec note sur achèvement des travaux au Puits artésien et rapport d'échantillonnage de la qualité de l'eau.

[31.2] **Semaine 6** - avec note sur l'achèvement des travaux au système septique et pompe de puisard.

[31.3] **Rapport 75%** - Lors de la détermination de la mise en œuvre d'un Rapport d'avancement IF prévu lorsque le total d'achèvement des travaux atteint 75% complété de diverses étapes de la construction du Bâtiment.



[31.4] **Semaine 8** - seulement s'il y a un retard dans l'avancement des travaux et alors plus particulièrement une note sur tous travaux décrits aux Semaine 1 à Semaine 8 inclusivement qui ne sont pas terminés.

[31.5] **Semaine 11** - Confirmation de l'envoi d'un avis de fin des travaux par l'Entrepreneur.

- [33] **ORDONNE** que les Bénéficiaires s'assurent préalablement à la Date de fin des travaux estimée des services de toute personne (ou firme) de leur choix pour les assister lors de l'inspection pré-réception (art. 17 Règlement).
- [34] **ORDONNE** aux Bénéficiaires de transmettre au Tribunal tout Rapport d'avancement IF dans les cinq (5) jours de sa réception par ceux-ci.
- [35] **ORDONNE** que l'Entrepreneur pourvoie à l'envoi approprié d'un avis de fin des travaux aux Bénéficiaires, avec copie au Tribunal.
- [36] **ORDONNE** que les Parties pourvoient à l'inspection pré-réception du Bâtiment le ou avant le jeudi 31 octobre 2024, déla**i de rigueur** sauf ordonnance contraire préalable du Tribunal.
- [37] **ORDONNE** que le Tribunal soit avisé de tout délai convenu ou de tout désaccord à ce sujet pour la réalisation de travaux de parachèvement et de correction, s'il en est, prévus lors de l'inspection pré-réception.
- [38] **CONSERVE** juridiction **ET ORDONNE** s'il y a désaccord entre les Parties quant au résultat de ces correctifs, réfection ou parachèvement, que ce désaccord 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, avec copies des rapport(s) et constats appropriés.
- [39] **CONSERVE** juridiction nonobstant les présentes jusqu'à réception du Bâtiment sans réserve, dont avis se doit d'être alors transmis au Tribunal.

ANNEXE A - de la Décision Arbitrale datée du 6 août 2024

ÉCHÉANCIER - CÉDULE DES TRAVAUX

« **Semaine 1** »

Lundi 5 Août 2024 Préparations prévues

6 au 8 Août 2024 - Correctifs isolation sous-sol; préparation pour couler béton

Vendredi 9 Août 2024 Correctifs anomalies (rapport inspection)/ coffrage galeries



« **Semaine 2** »

Lundi 12 Août 2024 Couler béton sous-sol, garage, balcons arrière et avant

Mardi 13 Août 2024 Puits artésien

Mercredi 14 - 15 Août 2024 Correctifs anomalies (rapport inspection)/ Puits artésien

16 Août 2024 Finir rough charpente + pose fenêtres manquantes

« **Semaine 3** »

Lundi 19 Août 2024 Finir rough charpente

20 au 22 Août 2024 Rough ventilation et balayeuse centrale / Puits artésien

Vendredi 23 Août 2024 Rough Plomberie

« **Semaine 4** »

Lundi 26 - 27 Août 2024 Rough Plomberie

28 - 29 Août 2024 Rough électricité

30 Août 2024 Isolation Uréthane ceintures et murs sous-sol

« **Semaine 5** »

Lundi 2 Septembre 2024 FÉRIÉ

Mardi 3 Septembre 2024 Isolation grenier

4 au 6 Septembre 2024 Pose de gypse

« **Semaine 6** »

Lundi 9 au 12 Septembre 2024 Plâtrage / pose de briques façade

Vendredi 13 Septembre 2024 Installation portes garage

Lundi 16 Septembre 2024 installation système septique

17 Septembre 2024 installation système septique / Pose finition intérieure

18 Septembre 2024 Creuser tranchée Puits et pompe de puisard

18 au 20 Septembre 2024 Pose finition intérieure

« **Semaine 7** »

Lundi 23 au 25 Septembre 2024 Peinturer / Pose Canexel (parement extérieur),
soffites et fascia

26 - 27 Septembre 2024 Pose de céramique

« **Semaine 8** »

Lundi 30 Septembre et 1er Octobre 2024 Pose d'escalier + rampe

Mercredi 2 - 3 Octobre 2024 Pose revêtement plancher

Vendredi 4 Octobre 2024 Pose quart de rond + nettoyage



« **Semaine 9** »

Lundi 7 - 8 Octobre 2024 Finition peinture
9 Octobre 2024 Pose de tablette grillage
10 - 11 Octobre 2024 Finition ventilation

« **Semaine 10** »

Lundi 14 Octobre 2024 FÉRIÉ
Mardi 15 - 16 Octobre 2024 Finition plomberie
Jeudi 17 - 18 Octobre 2024 Finition électricité/ finition balayeuse

« **Semaine 11** »

Lundi 21 - 22 Octobre 2024 Pose de rampe extérieure et ménage
Mercredi 23 - 24 Octobre 2024 Nettoyage
Vendredi 25 Octobre 2024.

DATE: 6 août 2024



M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

