

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No : S20-061001-NP

Madame Valérie Khoukaz-Gamache
Monsieur Alexis Archambault

Bénéficiaires

c.

Maisons Laprise Inc.

Entrepreneur

Et :

Garantie Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

DÉCISION INTÉRIMAIRE

« AVIS DE GESTION POUR L'OBTENTION D'ORDONNANCES EN URGENCE »

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires :	M ^e Olivier St-André
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Yannick Richard
Pour l'Administrateur :	M ^e Pierre-Marc Boyer
Date de l'audition :	27 août 2020
Date de la décision :	8 septembre 2020

Description des parties

Bénéficiaires :

Madame Valérie Khoukaz-Gamache
Monsieur Alexis Archambault
9739, avenue du Sacré-Cœur
Montréal, Qc. H2C 2S1
a/s M^e Olivier St-André
Bélanger Paradis avocats inc
9200 boulevard Métropolitain Est
Anjou, Qc. H1K 4L2

Entrepreneur :

Maisons Laprise Inc.
25, boulevard Taché Ouest – local 102
Montmagny, Qc. G5V 2Z9
a/s M^e Yannick Richard
Cain Lamarre, s.e.n.c.r.l.
500 Grande Allée Est bureau 1
Québec, Qc. G1R 2J7

Administrateur :

Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Pierre-Marc Boyer
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal, Qc. H1M 3N2

Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné
Arbitre/Centre Canadien d'Arbitrage Commercial
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2



Pièces

BÉNÉFICIAIRES :

- R-1 Demande d'arbitrage ;
- R-2 Notification d'arbitrage a été transmise par le greffe du tribunal d'arbitrage ;
- R-3 Nomination de l'Arbitre ;
- R-4 Décision de conciliation ;
- R-5 Échanges de courriels entre les parties du 7 juillet 2020 au 17 août 2020 ;
- R-6 Formulaire de suivi aux Bénéficiaires.

ADMINISTRATEUR :

Document(s) contractuel(s)

A-1 Contrat d'entreprise daté du 25 novembre 2016 ;

A-2 Contrat de garantie daté du 25 novembre 2016 ;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-3 Courriels entre les Bénéficiaires, l'Administrateur et l'Entrepreneur, datés du 18 octobre au 7 juillet 2019, avec en pièces jointes :

- Le contrat d'entreprise déjà cité en A-1 ;
- Le descriptif technique du projet daté du 9 juillet 2018 ;
- Le formulaire de réclamation daté du 5 novembre 2019 ;
- Les plans et devis finaux soumis le 28 mai 2018 ;

A-4 Courriels entre les Bénéficiaires, l'Administrateur et l'Entrepreneur, datés du 18 au 28 octobre, avec en pièce jointe :

- Le rapport d'inspection préreception par Louise Coutu, architecte, daté du 26 octobre 2019 ;

A-5 Courriel de l'avis de 15 jours, daté du 14 novembre 2019, avec en pièces jointes :

- Le courriel du 28 octobre 2019, cité en A-4 ;
- Le formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur, vierge ;
- La preuve de remise de l'avis de 15 jours à l'Entrepreneur, datée du 14 novembre 2019 ;

Correspondance(s)

A-6 Courriels entre les Bénéficiaires, l'Administrateur et l'Entrepreneur, datés du 18 octobre au 15 novembre 2019 ;

A-7 Courriel transmis par les Bénéficiaires à l'Administrateur, daté du 18 décembre 2019, avec en pièce jointe :

- Une série de photos justificatives prises entre le 20 août et le 8 décembre 2018 ;

A-8 Courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur datés du 18 décembre 2019 au 16 mars 2020, avec en pièces jointes :

- Une lettre explicative du litige ;
- Un état de compte au 22 février 2019 ;
- Le contrat d'entreprise déjà cité en A-1 ;
- Un ensemble de factures au 5 juillet 2018 ;
- Une soumission de Maison Laprise datée du 5 juillet 2018 ;
- Une facture au 18 avril 2019 ;
- Un échange de correspondances du 20 au 24 novembre 2016 ;
- Un certificat d'autorisation de démolition ;

A-9 Courriel transmis par le procureur de l'Entrepreneur à l'Administrateur, le 13 janvier 2020, avec en pièces jointes :

- Une lettre explicative datés du 13 janvier 2020 ;



- Le contrat d'entreprise déjà cité en A-1 ;
 - Le contrat de garantie cité en A-2 ;
 - Le descriptif technique du projet cité en A-3 ;
 - Un échange de courriels entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, datés du 9 au 10 juillet 2018 ;
 - Un état de compte au 9 juillet 2018 ;
 - Un rapport d'acceptation des travaux ;
 - Une entente pour l'exécution de certains travaux, datée du 13 juin 2019 ;
 - Une facture datée du 26 septembre 2019 ;
 - Un état de compte au 13 janvier 2020 ;
- A-10 Courriel transmis par le procureur de l'Entrepreneur à l'Administrateur le 20 février 2020, avec en pièces jointes :
- Deux factures ;
- A-11 Courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur datés du 18 décembre 2019 au 24 février 2020, avec en pièce jointe :
- Une lettre explicative ;
- A-12 Courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur, datés du 12 au 27 mars 2020, avec en pièces jointes :
- L'opinion technique émise par le Laboratoire d'expertises de Québec Ltée, datée de février 2020 (Voir A-13) ;
- Autre(s) document(s) pertinent(s)
- A-13 Opinion technique émise par le Laboratoire d'expertises de Québec Ltée, datée de février 2020 ;
- Décision(s) et demande d'arbitrage
- A-14 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 11 mai 2020, et l'accusé de réception de Poste Canada des Bénéficiaires daté du 15 mai 2020 ;
- A-15 Courriel de l'Entrepreneur À l'Administrateur, daté du 8 juillet 2020, avec en pièce jointe :
- Le tableau des correctifs, complété ;
- A-16 En liasse, le courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 11 juin 2020 avec en pièces jointes :
- La décision de l'Administrateur déjà citée en A-14 ;
 - La demande d'arbitrage des bénéficiaires datée du 10 juin 2020 ;
 - La notification d'arbitrage datée du 11 juin 2020 ;
- A-17 Curriculum vitae de Yvan Gadbois.

ENTREPRENEUR :

E-1 Échéancier des travaux à parachever.



INTRODUCTION.....	5
BREF HISTORIQUE	6
COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE ET LE FOND	16
PLAIDOIRIES.....	17
Le procureur des Bénéficiaires.....	17
Sur le fond.....	17
Sur la compétence	20
Le procureur de l'Administrateur	21
Sur la compétence	21
Sur le fond (et sur la compétence).....	23
Le procureur de l'Entrepreneur	24
Sur la compétence	24
Sur le fond (et sur la compétence).....	24
DÉCISION	26
Compétence juridictionnelle	26
Objection quant au pouvoir de l'arbitre d'ordonner de faire ou ne pas faire un acte	31
L'objet de l'arbitrage – le différend avec la décision de l'Administrateur quant au délai de rigueur	32
Résumé du droit applicable de manière générale (hors l'urgence sanitaire de 2020).....	33
Deux décisions arbitrales récentes (2019) sur la prorogation avant l'urgence sanitaire	35
Les vacances de la construction et le formulaire	37
Le délai de rigueur et l'urgence sanitaire	38
La demande d'ordonnance pour un préavis pour l'accès aux lieux	44
FRAIS.....	46
CONCLUSION	46

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande des Bénéficiaires datée du 18 août 2020 intitulée « Avis de gestion pour l'obtention d'ordonnances en urgence » sur la base du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « Règlement »).
- [2] L'audience s'est effectuée virtuellement par Zoom, seulement les procureurs des parties ont comparu, aucune partie n'a produit de témoin ou témoigné.
- [3] En bref résumé, les Bénéficiaires contestent le fait que :
- [3.1] le 14 août 2020 l'inspecteur-conciliateur qui a rendu une décision au nom de l'Administrateur a, par courriel, écrit que : *Considérant le délai restant pour l'entrepreneur à compléter les travaux reconnus **et en raison de la situation actuelle causée par la pandémie**, nous avons demandé à ce dernier en date d'hier [donc le 13 août] de fournir aux bénéficiaires un échéancier serré de l'ensemble des travaux correctifs dans un délai de 10 jours afin de les compléter dans les trente 30 jours suivant le dépôt de l'échéancier ;*
- [3.2] alors que le 11 mai 2020, l'inspecteur-conciliateur avait écrit que le délai d'exécution était un délai de rigueur, délai qui ne peut être prorogé vu qu'il y avait déjà une pandémie le 11 mai et qu'il n'y a aucun fait nouveau justifiant la prorogation du délai.



BREF HISTORIQUE

- [4] Le Tribunal d'arbitrage résume ainsi l'historique de ce dossier.
- [5] Le 25 novembre 2016, les Bénéficiaires ont signé un contrat d'entreprise et un contrat de garantie (pièces A-1 et A-2).
- [6] Sous réserve des droits des parties de contester (car cela n'a fait l'objet d'aucune mention à l'audition) les dates qui apparaissent à la première page de la décision de l'Administrateur du 11 mai 2020 (pièce A-14) :
- [6.1] le 21 octobre 2019 l'Administrateur recevait une dénonciation pour malfaçons de la part des Bénéficiaires ;
- [6.2] le 17 décembre 2019, un inspecteur conciliateur de l'Administrateur procédait à l'inspection du bâtiment résidentiel prévue à l'article 18¹ du *Règlement*.
- [7] Le 13 mars 2020, le Gouvernement du Québec émet le décret 177-2020² et ordonne « QUE l'état d'urgence sanitaire soit déclaré pour une période de 10 jours à compter du présent décret », durée qui sera renouvelée par la suite.
- [8] Le 15 mars 2020, la juge en chef du Québec et la ministre de la Justice émettent l'arrêté 2020-4251³ en application de l'article 27 du *Code de procédure civile* en raison de la déclaration d'urgence sanitaire du 13 mars 2020 découlant de la crise du coronavirus et de la maladie COVID-19 :
- CONCERNANT la suspension de délais de prescription et de procédure civile et l'utilisation d'un moyen de communication en raison de la déclaration d'état d'urgence sanitaire du 13 mars 2020
- ARRÊTENT CE QUI SUIT: Les délais de prescription extinctive et de déchéance en matière civile sont suspendus jusqu'à l'expiration de la période de la déclaration d'état d'urgence sanitaire prévue par le décret n°177-2020 du 13mars 2020.
- De même, les délais de procédure civile sont suspendus durant cette période, à l'exception des affaires jugées urgentes par les tribunaux.
- [9] Le 24 mars 2020, le Gouvernement du Québec émet le Décret 223-2020⁴ et ordonne que « toute activité effectuée en milieu de travail soit suspendue » sauf à l'égard des « services prioritaires ».
- [10] Le 19 avril 2020, l'arrêté 2020-025 de la ministre de la Santé et des Services sociaux⁵ modifie l'annexe du décret 223-2020 pour permettre la reprise de la

¹ « 4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection; »

² *Décret 177-2020 concernant une déclaration d'urgence sanitaire conformément à l'article 118 de la Loi sur la santé publique*, (2020) 152 G.O. II, 1101A; *Décret 222-2020 concernant le renouvellement de l'état d'urgence sanitaire conformément à l'article 119 de la Loi sur la santé publique et certaines mesures pour protéger la santé de la population*, 20 mars 2020.

³ *Arrêté no 2020-4251 de la juge en chef du Québec et de la ministre de la Justice concernant la suspension de délais de prescription et de procédure civile et l'utilisation d'un moyen de communication en raison de la déclaration d'urgence sanitaire du 13 mars 2020*, (2020) 152 G.O. II, 1105A.

⁴ *Gazette Officielle du Québec*, 25 mars 2020, 152^e année, n° 13A, Partie 2, p. 1140A.



construction « pour tout immeuble où la prise de possession d'une unité résidentielle doit avoir lieu au plus tard le 31 juillet 2020 ».

[11] Le 11 mai 2020 prend effet le décret 505-2020⁶, par lequel le Gouvernement du Québec a décrété que les activités du secteur de la construction sont autorisées dans l'ensemble des régions du Québec, ainsi que les fournisseurs de biens et de services requis pour ce secteur.

[12] En date du 11 mai 2020 (pièce A-14), l'Administrateur rend une décision suite à son inspection du 17 décembre 2019, dont voici la conclusion :

ACCUEILLE la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 1 à 49;

ORDONNE à l'entrepreneur de régler les points 1 à 49 dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant réception de la présente par courrier recommandé. **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. [nos soulignés]**

« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 :

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

⁵ https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/sante-services-sociaux/publications-adm/lois-reglements/AM_2020-025.pdf?1587337341 ; QUE l'annexe du décret numéro 223-2020 du 24 mars 2020, [...] soit de nouveau modifiée par l'ajout, à la fin de la rubrique « 9. Secteur de la construction », du paragraphe suivant : « e. Construction et rénovation d'habitations résidentielles, pour tout immeuble où la prise de possession d'une unité résidentielle doit avoir lieu au plus tard le 31 juillet 2020, incluant la fourniture de biens et de services pouvant être requis aux fins de ces travaux, dont la fourniture de services par les courtiers immobiliers, les arpenteurs-géomètres, les inspecteurs et les évaluateurs en bâtiment et les évaluateurs agréés »

⁶ *Gazette Officielle du Québec*, Partie 2, 7 mai 2020, no 19A, p. 1893A : « QUE la suspension applicable aux activités effectuées en milieux de travail en vertu du décret numéro 223-2020 du 24 mars 2020 soit levée à l'égard : [...]

3° des activités du secteur de la construction qui ne sont pas visées à la rubrique « 9. Secteur de la construction » de l'annexe du décret numéro 223-2020 du 24 mars 2020, modifiée par les arrêtés numéros 2020-021 du 14 avril 2020 et 2020-025 du 19 avril 2020;

4° des fournisseurs de biens et de services requis pour les secteurs minier, manufacturier et de la construction, qui ne sont pas visés à l'annexe du décret numéro 223-2020 du 24 mars 2020, modifiée par les arrêtés numéros 2020-010 du 27 mars 2020, 2020-011 du 28 mars 2020, 2020-013 du 1er avril 2020, 2020-014 du 2 avril 2020, 2020-015 du 4 avril 2020, 2020-016 du 7 avril 2020, 2020-017 du 8 avril 2020, 2020-018 du 9 avril 2020, 2020-021 du 14 avril 2020, 2020-023 du 17 avril 2020, 2020-025 du 19 avril 2020 et 2020-027 du 22 avril 2020 et par le décret numéro 500-2020 du 1^{er} mai 2020;

5° des courtiers immobiliers, des arpenteurs-géomètres, des inspecteurs et des évaluateurs en bâtiment et des évaluateurs agréés; »



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 ; »

Veillez noter que les délais d'exécution des travaux reconnus à la présente ne pourront tenir compte des vacances prévues dans l'industrie de la construction pour la période s'échelonnant du 18 juillet au 2 août 2020 inclusivement.

REJETTE la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 50 à 82;

PREND ACTE du désistement des bénéficiaires quant à leur réclamation à l'égard du point 83;

CONVIENT de revoir le point 84⁷. (Nos caractères gras)

- [13] Conformément au *Règlement*, soit aux articles 19 et 107⁸, les Bénéficiaires ont produit auprès de l'organisme d'arbitrage CCAC une demande d'arbitrage le 10 juin 2020 dans laquelle ils demandent au Tribunal d'arbitrage de trancher les différends qu'ils ont avec cette décision.
- [14] Le 30 juin 2020, l'organisme d'arbitrage CCAC nomme le soussigné comme arbitre à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.
- [15] La question du délai de rigueur d'exécution pour les travaux correctifs acceptés et ordonnés par l'Administrateur ne fait alors l'objet d'aucune demande d'arbitrage.
- [16] Les courriels suivants sont produits en liasse sous R-5, sauf le courriel du 8 juillet 2020 qui est produit sous A-15 :
- [16.1] le 7 juillet 2020, l'Administrateur (Réclamation GCR) envoie le courriel suivant à la Bénéficiaire avec l'Entrepreneur en c.c. :

Dans le dossier cité en objet, pour faire suite à l'émission de la décision de l'administrateur, vous trouverez en pièce jointe un tableau de suivi.

⁷ Lors de l'audition, il a été établi qu'il y a eu une erreur cléricale quant à la numérotation, erreur cléricale qui n'a pas d'incidence sur la présente décision ; par courriel du 27 août 2020, l'inspecteur-conciliateur a répondu : *Il y a erreur, selon moi, j'ai ajouté un point dans la décision et on a omis de décaler les points dans la conclusion. Pour le point 85, je n'ai pas rendu de décision donc il ne peut être soumis à l'Arbitrage.*

⁸ **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.



Pour un traitement optimal de votre réclamation, il est important que nous ayons votre version (en tant que propriétaire), concernant l'exécution des travaux correctifs, et/ou des actions à mener conformément à la décision.

Vous êtes donc invités à en prendre connaissance, le compléter et nous le retourner à reclamation@garantieqcr.com ainsi qu'à votre entrepreneur en nous indiquant le statut des points reconnus de ladite décision dans les plus brefs délais afin de poursuivre le traitement du dossier. ;

[16.2] la « pièce jointe » au courriel du 7 juillet 2020 est intitulé « Travaux Correctifs » et est produite en R-6, il y est mentionné :

[16.2.1] « Décision de l'Administrateur du 11 mai 2020; Vous trouverez ci-dessous les points accueillis à la suite de la visite du conciliateur Yvan Gadbois en date du 17 décembre 2019. Veuillez nous informer du statut de chacun des points par courriel à l'adresse reclamation@garantieqcr.com. » ;

[16.2.2] pour chaque « point accueilli », sous « échéance », la date du **12 août 2020** ;

[16.3] le 8 juillet 2020 (pièce A-15), l'Entrepreneur (le chargé de projet) écrit à l'Administrateur (il n'y a aucune preuve ni au dossier ni lors de l'audition que ce courriel ait été porté à la connaissance des Bénéficiaires) :

Bonjour

voici le formulaire complété

Nous avons reçu le rapport le 11 mai. A ce moment, la construction résidentiel (a la demande du ministre) devait mettre ses efforts a compléter les projets livrable pour le 31 juillet.

Puis le retour du confinement a creer une rareté de main-d'oeuvre. Nous sommes toujours a la recherche de maind'œuvre pour corriger les items du rapport

Et pour finir, la PCU a générer chez plusieurs de nos fournisseur un manque de main d'oeuvre car les gens qui travaille en usine ont, pour plusieurs, préférer recevoir la PCU que de retourner au travail. Ce qui cause des retards important sur la livraison des produits usine.

Pour ces raisons, je vous demande un délai supplémentaire

Je reste dans l'attente de votre retour ;

[16.4] le 13 juillet 2020, le Bénéficiaire écrit à l'Administrateur :



Considérant qu'aucun point n'a encore été traité par l'entrepreneur, souhaitez vous tout de même que je complète le formulaire ou souhaitez vous que j'attende au 12 août ?

[16.5] le 15 juillet 2020, l'Administrateur répond au Bénéficiaire :

Cela nous permettrait de faire un suivi auprès de l'entrepreneur afin de ne pas uniquement intervenir une fois les délais échus. ;

[16.6] le 16 juillet 2020, par courriel envoyé à l'Administrateur, avec l'Entrepreneur en c.c., le Bénéficiaire répond :

Bonjour tel que demandé. ;

[16.7] le vendredi 17 juillet 2020 en fin d'après-midi, débutaient les vacances de la construction jusqu'au lundi matin 3 août 2000 ;

[16.8] Le 13 août 2020, les Bénéficiaires, par l'entremise de leur procureur, envoyait le courriel suivant, à l'Administrateur, le procureur de l'Entrepreneur étant en copie conforme :

SOUS TOUTES RÉSERVES

À qui de droit,

Comme vous le savez, nous représentons les intérêts de Monsieur Alexis Archambault et Madame Valérie Gamache- Khoukaz dans le litige les opposant à l'entrepreneur Maisons Laprise inc. et impliquant la GCR.

Vous trouverez ci-joint le formulaire de suivi des travaux ainsi que son annexe relativement à la réclamation en objet et suivant la décision de l'administrateur mentionnée au courriel ci-dessous.

Tel qu'il appert du formulaire de suivi rempli par les bénéficiaires, tous les points reconnus ont été **non exécutés**, sauf et à l'exception de 2 ou 3 points qui ont possiblement été **mal exécutés**, mais pour lesquels les bénéficiaires ne peuvent s'avancer.

Nous rappelons que la décision de conciliation n'a pas été portée en arbitrage par l'entrepreneur et que celle-ci est donc exécutoire, finale et sans appel, sauf à l'égard des points que les bénéficiaires ont portés en arbitrage et pour lesquels l'exécution est suspendue.

De plus, l'historique des interventions de l'entrepreneur au cours de la dernière année, et notamment les interventions résultant de la décision de conciliation, démontre que ce dernier est incapable de corriger ses déficiences selon les règles de l'art.

Ainsi, les bénéficiaires considèrent le lien de confiance entre l'entrepreneur et eux-mêmes comme étant irrémédiablement brisé.



Surtout, la décision de conciliation était claire et sans équivoque en concluant ainsi :

« **ACCUEILLE** la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 1 à 49; **ORDONNE** à l'entrepreneur de régler les points 1 à 49 **dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant réception de la présente par courrier recommandé**. À noter qu'il s'agit d'un **déla**i 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**.

(...)

Veillez noter que les délais d'exécution des travaux reconnus à la présente ne pourront tenir compte des vacances prévues dans l'industrie de la construction pour la période s'échelonnant du 18 juillet au 2 août 2020 inclusivement. »

(Nos soulignements et ajouts en gras)

De ce qui précède, l'entrepreneur est en défaut de respecter l'ordonnance prévue à la décision de conciliation et nos clients s'opposent à ce que ce dernier se présente à leur domicile, avec ou sans préavis, les obligations d'exécution de ce dernier appartenant maintenant à l'administrateur du plan de garantie.

Par ailleurs, soyez avisé qu'aucune intervention par quiconque ne sera dorénavant tolérée par nos clients sans que soit transmis au soussigné sur préavis raisonnable l'identité de l'intervenant, l'objet, la date et l'heure (ou période de temps) de sa présence. Nos clients demeurent évidemment collaboratifs, mais vu les nombreuses interventions surprises de l'entrepreneur, ils veulent à présent préserver leur quiétude et être informés des développements, tant au niveau de la planification que de l'exécution.

Nous comprenons donc que la GCR verra à communiquer sans délai avec le soussigné afin d'établir un calendrier des travaux et confirmer sa prise en charge du parachèvement, le tout conformément au Règlement.

Dans l'intervalle, recevez nos meilleures salutations. ;

[16.9] le 14 août 2020, l'inspecteur-conciliateur qui a rendu la décision au nom de l'Administrateur répond ainsi à ce courriel :

Monsieur,

Veillez noter que la décision de l'administrateur datée du 11 mai 2020 a été reçue par l'entrepreneur par courrier recommandé le 13 mai 2020.

Selon la décision, le délai accordé pour la réalisation des travaux correctifs reconnus aux points 1 à 49 est de 90 jours. Ce dernier est comptabilisé à partir de la réception de la décision par courrier recommandé. À ce délai, nous devons retrancher la période des vacances estivales de la construction. Ainsi, le délai accordé à l'entrepreneur n'est pas terminé et de ce fait nous ne pouvons pour le moment prendre en charge les correctifs.



Considérant le **délai restant** pour l'entrepreneur à compléter les travaux reconnus **et en raison de la situation actuelle causée par la pandémie**, nous avons demandé à ce dernier en date d'hier de fournir aux bénéficiaires un échéancier serré de l'ensemble des travaux correctifs dans un délai de 10 jours afin de les compléter dans les trente 30 jours suivant le dépôt de l'échéancier.

Nos salutations. ;

[16.10]le 17 août 2020, les Bénéficiaires, par l'entremise de leur procureur, envoient la présente mise en demeure à l'Administrateur, le procureur de l'Entrepreneur étant mis en copie conforme :

SOUS TOUTES RÉSERVES

Cher M. Gadbois,

Nos clients sont en désaccord avec le contenu de votre dernier courriel daté du 13 août 2020 et reproduit ci-dessous.

Le 17 décembre 2019, une visite de conciliation s'est tenue chez les bénéficiaires afin de donner suite à leur réclamation du 5 novembre 2019.

Le 11 mai 2020, l'administrateur rendait une décision de conciliation (ci-joint) concluant notamment : [... note : décision et bref historique, déjà cités ci-haut]

La décision de conciliation est claire et ordonne à l'entrepreneur de s'exécuter « dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant réception de la présente par courrier recommandé ». Cette décision a été rendue le 11 mai 2020 pour une visite tenue le 17 décembre 2019. Le contexte pandémique était entièrement connu au moment où la décision a été rendue.

Si l'administrateur voulait prévoir un délai supplémentaire relié à la pandémie, il devait l'indiquer dans la décision.

Surtout, si l'entrepreneur était insatisfait du délai accordé, il devait porter cet élément en arbitrage, ce qui n'a pas été fait. De plus, un délai de 90 jours est déjà plutôt long pour le travail à effectuer.

Lorsque vous écrivez « nous nous voyons contraint d'accorder un délai supplémentaire afin de réaliser les travaux reconnus. Ainsi nous demandons à votre entrepreneur de vous remettre un échéancier serré dans les 10 prochains jours afin de compléter dans les 30 jours suivant le dépôt de l'échéancier l'ensemble des points reconnus excluant les points soumis à l'arbitrage. », cela revient à modifier la décision de conciliation, ce qui est contraire aux obligations de l'administrateur, au Règlement et à la jurisprudence arbitrale.

Quant à la mention de la décision portant sur les vacances de la construction, les bénéficiaires sont d'avis qu'elle est ambiguë à savoir si le fait de « ne pas en tenir compte » interrompt ou non le délai de rigueur de la décision.



À tout évènement, l'administrateur a admis et confirmé la date du 12 août 2020 comme étant l'échéance requise dans les courriels des 7, 13 et 15 juillet 2020. L'entrepreneur ne pouvait ignorer ce délai, ayant dûment reçu les courriels des 7 et 16 juillet 2020.

Sans reprendre l'intégralité de la position des bénéficiaires et du contenu de notre courriel du 13 août ci-dessous reproduit, les bénéficiaires ont tenté pendant près d'un an de régler la situation avec l'entrepreneur avant de faire intervenir l'administrateur, sans succès.

Suivant leur réclamation du 5 novembre 2019 et la visite de conciliation du 17 décembre 2019, ils étaient en droit de recevoir une décision de conciliation au plus tard le 17 janvier 2020. Cette décision est arrivée le 11 mai 2020.

La décision prévoyait un délai de rigueur que l'administrateur veut maintenant proroger.

Depuis ce temps, l'entrepreneur continue de faire subir des dommages aux bénéficiaires en procédant à des interventions surprises et bâclées, tenant les bénéficiaires dans l'ignorance la plus totale.

Comme dernier exemple, mentionnons que les bénéficiaires sont arrivés à la maison vendredi soir pour s'apercevoir que leur patio avait été complètement démoli, les meubles de patio et les matériaux de construction étaient éparpillés dans toute la cour et le camion de l'entrepreneur stationné (il l'est toujours) chez le voisin. Les bénéficiaires n'en ont jamais été avertis et ont passé la fin de semaine avec une cour arrière complètement chamboulée.

C'est une raison de plus pour laquelle nous avons exposé dans notre courriel du 13 août le bris du lien de confiance.

De ce qui précède, les bénéficiaires acceptent, sans admission bien sûr, que l'entrepreneur bénéficie d'un délai supplémentaire jusqu'au 26 août 2020 et ce, de façon péremptoire, pour compléter les points 1 à 49 selon les règles de l'art et à la satisfaction des bénéficiaires et de l'administrateur.

Veuillez donc nous confirmer par écrit dans les vingt-quatre (24) prochaines heures que l'administrateur donne à l'entrepreneur jusqu'au 26 août 2020 pour s'exécuter pour les points 1 à 49 et qu'en cas de non-exécution à l'expiration de ce délai, l'administrateur prendra en charge le parachèvement sans délai.

En cas de refus ou de silence de votre part, les bénéficiaires n'auront d'autre choix que de solliciter l'intervention urgente du tribunal d'arbitrage afin de faire respecter la décision de conciliation, de constater le défaut de l'entrepreneur et d'ordonner à l'administrateur de prendre en charge le parachèvement sans délai.

Rappelons que toute intervention devra être d'abord soumise aux bénéficiaires via le soussigné et sur préavis raisonnable avec le détail suivant : (1) identité de l'intervenant, (2) objet, (3) date et (4) heure ou période de sa présence.



Considérant que les bénéficiaires n'ont été informés d'aucune démarche par l'entrepreneur et qu'ils doivent composer avec une série de visites et d'intervenants impromptus, les bénéficiaires se réservent dorénavant le droit de refuser l'accès au bâtiment à tout intervenant qui se présente par surprise, ceux-ci ayant le droit d'être informés des interventions à venir afin de planifier le tout en conséquence. [...]

Dans l'attente de vous lire, veuillez recevoir, M. Gadbois, nos meilleures salutations. ;

[16.11]le 18 août 2020, les Bénéficiaires par l'entremise de leur procureur, envoient aux quatre destinataires suivant un « Avis de gestion pour l'obtention d'ordonnances en urgence » dont le Tribunal d'arbitrage est actuellement saisi, soit à :

[16.11.1] M^e Roland-Yves Gagné, arbitre ;

[16.11.2] Greffe du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) ;

[16.11.3] Garantie de construction résidentielle (l'Administrateur) ;

[16.11.4] M^e Yannick Richard, Cain Lamarre, Avocats de l'Entrepreneur

dont voici les extraits pertinents :

PRENEZ AVIS que les Bénéficiaires demandent l'intervention urgente du Tribunal d'arbitrage présidé par Me Roland-Yves Gagné, à la date et l'heure qu'il plaira au tribunal de bien vouloir fixer, pour que soit entendu le présent avis de gestion par voie de conférence téléphonique, afin d'obtenir les conclusions recherchées au présent avis de gestion ci-dessous : [... 1 à 7 bref historique]

8. L'Entrepreneur ayant fait défaut de respecter l'ordonnance précitée dans le délai de rigueur imparti, les Bénéficiaires ont demandé à l'Administrateur de prendre en charge le parachèvement des travaux conformément à la loi;

9. Or, l'Administrateur a unilatéralement décidé de proroger le délai de rigueur dans sa décision, sous prétexte d'un contexte pandémique et/ou de la simple difficulté de l'Entrepreneur à s'exécuter, ce qui constitue une modification de la décision de conciliation, telle chose étant contraire à la loi et à la jurisprudence arbitrale, tel qu'il appert des échanges de courriels entre les parties du 7 juillet 2020 au 17 août 2020, PIÈCE R-5;

10. Les Bénéficiaires soumettent au tribunal que le délai de la décision expirait le 12 août 2020 pour les raisons suivantes :

A) L'Administrateur a rendu sa décision le 11 mai 2020, en plein contexte pandémique, un fait connu ne pouvant constituer un élément extérieur, irrésistible et imprévisible;



B) La simple difficulté pour l'Entrepreneur de s'exécuter pour des motifs qui lui sont propres ne peut lui permettre de déroger au délai de rigueur;

C) Le délai de 90 jours octroyé était plus que suffisant considérant les travaux à effectuer;

D) L'Administrateur a admis cette date du 12 août 2020 lorsqu'il a transmis le formulaire de suivi aux Bénéficiaires, PIÈCE R-6 (voir aussi les échanges de courriels R-5 précités);

E) L'Entrepreneur ne pouvait ignorer ce délai, ayant dûment reçu le formulaire de suivi de l'Administrateur au 16 juillet 2020 (Pièce R-4);

F) L'Administrateur ne peut invoquer les vacances de la construction pour un délai exprimé en jours qui n'expirent pas pendant cette période, d'autant que la formulation de la décision à cet égard constitue une double négation ambiguë qui laisse croire que les vacances de la construction ne vont pas interrompre ou suspendre le délai, telle ambiguïté devant être interprétée en faveur des bénéficiaires sous le couvert de l'équité et des principes d'interprétation législatifs;

11. Subsidiairement, même si la position de l'Administrateur était retenue sur la question des vacances de la construction, ce dernier a tout de même décidé d'octroyer un délai supplémentaire de 10 jours pour la transmission d'un calendrier des travaux et de 30 jours suivant ce calendrier pour la complétion desdits travaux;

12. Plus est, les bénéficiaires ont dû composer avec des visites surprises et des interventions bâclées par l'Entrepreneur et ils ont été tenus dans l'ignorance complète, alors qu'aucun échéancier ni prise de rendez-vous leur a été transmis, ce qui a irrémédiablement brisé le lien de confiance avec l'Entrepreneur;

13. Malgré que les Bénéficiaires ont dûment demandé à l'Administrateur de se rétracter, ce dernier n'a pas donné suite à cette demande (pièce R-5 précitée);

14. De ce qui précède, l'Entrepreneur est en défaut de respecter l'ordonnance de la décision R-4 et l'Administrateur est en défaut d'assumer la prise en charge du parachèvement des travaux, ce qui cause un important préjudice aux Bénéficiaires, ceux-ci tentant depuis près de deux ans d'obtenir réparation pour les nombreux manquements de l'Entrepreneur;

POUR CES MOTIFS, LES BÉNÉFICIAIRES DEMANDENT AU TRIBUNAL DE :

ACCUEILLIR la présente demande par avis de gestion;

DÉCLARER que le délai de rigueur de la décision de conciliation rendue le 11 mai 2020 expirait le 12 août 2020;



OU SUBSIDIAIREMENT, DÉCLARER que le délai de rigueur de la décision de conciliation rendue le 11 mai 2020 expire le 26 août 2020 ;

CONSTATER le défaut de L'Entrepreneur de se conformer à la décision de conciliation rendue le 11 mai 2020 pour les points 1 à 49 ;

CONSTATER le défaut de l'administrateur de prendre en charge les travaux de parachèvement en lieu et place de l'Entrepreneur ;

ORDONNER à l'administrateur de prendre en charge les travaux de parachèvement selon la décision de conciliation rendue le 11 mai 2019 (sic!) au point 1 à 49 dans les meilleurs délais, tout en réservant ses droits et recours contre l'entrepreneur, le cas échéant ;

ORDONNER à l'administrateur ou à tout intervenant d'informer sur préavis raisonnable les bénéficiaires de leur présence à leur domicile en divulguant (1) l'identité de l'intervenant (2) l'objet (3) la date et (4) l'heure où la période de sa présence ;

LE TOUT, avec les frais de justice solidairement à l'encontre de l'administrateur de l'entrepreneur.

COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE ET LE FOND

[17] Le Tribunal d'arbitrage doit décider sur :

[17.1] sa compétence juridictionnelle : l'Administrateur et l'Entrepreneur ayant contesté la compétence juridictionnelle du tribunal d'arbitrage soussigné quant à la procédure des Bénéficiaires, le tribunal arbitrage a-t-il compétence juridictionnelle, pour accorder les conclusions contenues dans la demande intitulée « Avis de gestion pour l'obtention d'ordonnances en urgence » :

[17.1.1] quant à la forme utilisée par les Bénéficiaires pour saisir le Tribunal d'arbitrage ? ;

[17.1.2] quant aux conclusions qu'ils recherchent ? ;

[17.2] le fond : y a-t-il lieu d'accorder en partie ou en totalité les conclusions recherchées par les Bénéficiaires dans leur procédure intitulée « Avis de gestion pour l'obtention d'ordonnances en urgence » ?

[18] Le Tribunal d'arbitrage souligne la frontière très ténue entre les deux questions ci-haut pour les procureurs de l'Administrateur et de l'Entrepreneur ;

[18.1] ces derniers ont considéré que le Tribunal d'arbitrage n'avait pas compétence juridictionnelle ni quant à la forme, ni quant au fond ;

[18.2] le résumé des plaidoiries qui suit a été séparé dans des sections « sur la compétence » et « sur le fond », pour simplifier le format de la présente décision, étant entendu que pour les procureurs de l'Administrateur et de l'Entrepreneur, ces deux sections sont un seul tout quant à leur objection sur la compétence juridictionnelle.



PLAIDOIRIES

Le procureur des Bénéficiaires

Sur le fond

- [19] Le Tribunal d'arbitrage note ici que plusieurs faits exposés par le procureur des Bénéficiaires n'ont fait l'objet d'aucun témoignage, et sont rapportés verbalement par ce procureur.
- [20] Les Bénéficiaires *attaquent* le fait que l'Administrateur a modifié sa décision.
- [21] Le *Règlement* prévoit deux choses :
- [21.1] dans une première étape, l'Administrateur encadre et assure un suivi et vérifie que l'entrepreneur exécute la décision ;
 - [21.2] dans un deuxième temps, si le premier entrepreneur n'a pas fait les travaux, l'Administrateur sera garant dans cette deuxième étape de prendre en charge les travaux.
- [22] L'Administrateur ne pourrait pas confier les travaux correctifs à l'Entrepreneur à cause du bris de confiance.
- [23] L'essentiel de l'Avis de gestion concerne plus précisément la décision de l'inspecteur-conciliateur Gadbois, de proroger le délai de rigueur qui était contenu dans sa décision.
- [24] La jurisprudence est unanime à l'effet que l'Administrateur ne peut pas changer sa décision.
- [25] Quand l'Administrateur rend une décision, et qu'il écrit qu'il y a un délai de rigueur, avec une date à respecter, le lendemain de l'expiration de ce délai-là, il est important qu'il en tienne compte.
- [26] L'Administrateur n'a pas décidé de proroger les délais à l'intérieur du délai d'exécution suite à une demande de l'Entrepreneur mais après.
- [27] C'est ce lendemain, alors qu'il (le procureur) a communiqué avec l'Administrateur avec le formulaire de suivi, où il est indiqué comme date d'échéance le 12 août, c'est là que l'inspecteur-conciliateur Gadbois a repris le flambeau au nom de l'Administrateur, pour dire que le délai sera prolongé premièrement pour fournir un calendrier d'échéance, ce qui n'avait jamais été fait avant, et après lui donner un délai supplémentaire pour effectuer les travaux.
- [28] En faisant cela, il modifie sa décision de conciliation, car sa décision prévoit non seulement un délai, mais elle prévoit aussi un délai de rigueur, pas n'importe où dans la décision, mais bien dans le dispositif, soit dans les conclusions.
- [29] Si l'Entrepreneur n'avait pas été satisfait de la décision, que ce soit du délai octroyé ou du fait que c'est un délai de rigueur, il avait la possibilité de porter en arbitrage la décision.



- [30] Si tout ce qui émane de l'Administrateur est une décision, ce qui émane d'une décision est une décision.
- [31] Rien n'empêche les parties de porter en arbitrage non seulement les points de la décision mais aussi les dates retenues ou les délais.
- [32] Si le 10 juin 2020 les Bénéficiaires n'ont pas demandé l'arbitrage quant aux délais, c'est qu'ils s'attendaient à ce que les travaux soient effectués au 12 août.
- [33] Aussi, il y a une ambiguïté à savoir s'il faut proroger le délai des deux semaines de la construction.
- [34] Il ne faut pas prendre en considération les deux semaines de la construction puisque la décision contient un nombre précis en jours, et dit que c'est un délai de rigueur.
- [35] Comme le paragraphe est ambigu, il doit être interprété en faveur des Bénéficiaires.
- [36] Les Bénéficiaires :
- [36.1] ont attendu longtemps qu'il y ait une décision, la décision a fait l'objet d'un délai de rigueur précis,
 - [36.2] ils ont aussi eu des représentations de la part de l'Administrateur que la date d'échéance était le 12 août, date inscrite sur le formulaire pièce R-6,
 - [36.3] le délai n'a pas été porté en arbitrage par l'Entrepreneur,
 - [36.4] on ne peut pas alléguer que le délai n'est pas le 12 août mais le 26 août, puis dix jours pour un calendrier pour un échéancier puis 30 jours de plus pour les travaux,
 - [36.5] ils sont maintenant rendus en septembre 2020, pour une réclamation faite en 2019, et ils étaient censés se voir livrer une maison en novembre 2018, ça fait deux ans que ça traîne.
- [37] Si l'Administrateur peut prolonger les délais de rigueur comme ça,
- [37.1] qu'est-ce qui lui empêche de les prolonger encore une fois, 30 jours puis un autre 30 jours ;
 - [37.2] quand est-ce que cela s'arrête ;
 - [37.3] à quel moment ce n'est plus normal pour l'Administrateur de proroger les délais déjà fixés « de rigueur » dans sa décision.
- [38] Il faut vraiment regarder l'avis de gestion sous deux questions séparées :
- [38.1] c'était quoi le délai qui était prévu dans la décision ?,
 - [38.2] ce délai est-il expiré ?,
 - [38.2.1] de toutes façons, que le tribunal décide que le délai se terminait le 12 août ou le 26 août, l'Entrepreneur est hors délai, c'est fini puisque c'était un délai de rigueur.
- [39] Qui plus est le délai de rigueur a été fixé dans un contexte de pandémie ;



- [39.1] donc l'inspecteur-conciliateur était au courant de l'existence de la pandémie quand il a donné un délai de 90 jours, tout comme l'Entrepreneur était au courant le 11 mai qu'il y avait une pandémie,
- [39.2] peut-être que sinon il aurait donné 30 ou 60 jours,
- [39.3] 90 jours étaient un délai suffisant pour effectuer les travaux ordonnés.
- [40] Si le Tribunal d'arbitrage conclut qu'il était correct de proroger le délai de rigueur,
- [40.1] cela sera correct pour l'Administrateur de proroger encore une fois,
- [40.2] il n'y aura jamais de prise en charge de la part de l'Administrateur,
- [40.3] cela va devenir discrétionnaire pour lui de décider à quel moment il enverra un avis de prise en charge ou non.
- [41] Une impossibilité d'agir doit être irrésistible, imprévisible, faut que ça empêche totalement une personne de s'exécuter.
- [42] Si le délai n'avait pas convenu à l'Entrepreneur il devait le porter en arbitrage.
- [43] Il aurait dû alors expliquer pourquoi il ne pouvait pas faire les travaux en 90 jours.
- [44] Ce n'est pas quand le délai est expiré, et que vite on se dépêche pour essayer d'en faire le plus possible, là il est trop tard.
- [45] L'objectif du plan de garantie est de voir que les travaux correctifs soient effectués à temps et dans la règle de l'art.
- [46] Les Bénéficiaires souhaitent que les travaux soit complétés le plus tôt possible mais vu le contexte global de ce dossier, les Bénéficiaires souhaitent que ce soit un autre entrepreneur qui complète ces travaux, le lien de confiance est brisé.
- [47] En réplique aux plaidoiries de l'Administrateur et de l'Entrepreneur (voir ci-après), le procureur des Bénéficiaires mentionne que :
- [47.1] ils attaquent le fait que l'Administrateur a modifié sa décision, donc ils sont pas mal loin d'une simple question de prise en charge comme le soutient l'Administrateur ;
- [47.2] quant au pouvoir de l'arbitre d'ordonner à l'Administrateur et à l'Entrepreneur de faire telle chose ou telle chose,
- [47.2.1] cela a beau être de la nature d'une injonction, c'est de jurisprudence unanime que les arbitres ont compétence sur les matières qui relèvent du *Règlement* pour rendre des conclusions d'ordonnance ;
- [47.2.2] soutenir une telle prétention serait affirmer que le conciliateur n'a pas le pouvoir d'ordonner quoi que ce soit à l'Entrepreneur, cela est faux puisque c'est ce que le *Règlement* prévoit, c'est l'arbitre qui est compétent en matière de plan de garantie ;
- [47.3] l'Administrateur ne peut pas en même temps :



- [47.3.1] dire que la décision contient un délai de rigueur au sens de la loi pour que l'entrepreneur considère le sérieux de la décision,
- [47.3.2] et dire que non c'est un délai de rigueur au sens de l'homme de la rue et que ça n'a pas de conséquences et qu'on peut le prolonger comme on veut ;
- [47.4] si on ajoute un autre délai de 30 jours les travaux ne sont jamais effectués ;
- [47.5] l'Administrateur a une responsabilité quand il transmet des documents aux parties impliquées surtout quand il y a déjà une demande arbitrage déposée et il a écrit comme date d'échéance sur le formulaire de suivi, le 12 août.
- [48] Ils ajoutent ce qui suit, en disant que l'essentiel de leur avis de gestion ne porte pas là-dessus mais sur le changement de la décision.
- [49] En plus de demander que l'Administrateur prenne en charge les travaux, les Bénéficiaires demandent de ne plus avoir à souffrir des visites surprises pour travaux bâclés,
- [49.1] tout en admettant que depuis une semaine il y a des bonnes communications au sujet de l'identité des intervenants, quoi que cela est nouveau.
- [50] Les Bénéficiaires sont épuisés,
- [50.1] leur situation est insoutenable,
- [50.2] des gens se présentent à toute heure du jour et de la nuit pour faire des interventions dont ils ne connaissent pas la nature en leur disant que c'est l'Entrepreneur qui les envoie ce qui aurait donné l'occasion de situations un peu saugrenue, comme se faire réveiller à six heures ou 6h30 le matin parce qu'il y a des inconnus sur le toit, ou d'arriver un vendredi soir et ne plus avoir de patio parce que la terrasse a été détruite.
- [51] Ils comprennent que l'Entrepreneur cherche à se conformer à la décision, ils demandent tout simplement d'être informés d'avance :
- [51.1] sur les interventions qui vont être faites ;
- [51.2] sur les gens qui vont les faire.

Sur la compétence

- [52] En réponse aux arguments soulevés par l'Administrateur et l'Entrepreneur sur l'absence de compétence juridictionnelle du soussigné (voir ci-après), le procureur des Bénéficiaires :
- [52.1] qualifie ces arguments de démagogique,
- [52.2] il suffirait tout simplement aux Bénéficiaires :
- [52.2.1] de produire une demande d'arbitrage à cet effet ;



[52.2.2] de faire facturer des frais de dossier de 500 \$ à l'Administrateur par CCAC,

[52.2.3] de tout recommencer le processus,

[52.2.4] de joindre les deux dossiers,

[52.2.5] et de traiter alors de la question,

rien n'empêchant les Bénéficiaires de refaire une demande arbitrage puisque l'Administrateur plaide qu'on ne peut parler ici que des points qui ont été rejetés ;

[52.3] l'arbitre a des pouvoirs élargis en vertu du *Règlement* de traiter l'ensemble du litige entre les parties et non seulement, tel point ou tel point qui est contesté ;

[52.4] agir comme le suggère l'Administrateur va à l'encontre des règles du Code de procédure civile quant à la proportionnalité, et l'esprit du *Règlement* qui clairement stipule que l'arbitre a compétence pour traiter les questions qui opposent les parties qui sont le Bénéficiaire et l'Entrepreneur et l'Administrateur et nommément par rapport à une décision de conciliation.

Le procureur de l'Administrateur

Sur la compétence

[53] L'Administrateur plaide que l'arbitre soussigné n'a pas juridiction pour entendre la question de la prorogation du délai qui a été accordée par le conciliateur.

[54] Il y a eu une demande d'arbitrage pour la décision du conciliateur, mais les points dont il est question lors de la présente audition sont les points qui ont été accordés, ils ne font pas partie de l'arbitrage et le tribunal a juridiction sur les points qui sont portés en arbitrage et non sur ceux qui ont été accueillis.

[55] Les points qui sont accueillis ont une autre trajectoire que les points qui sont rejetés qui sont portés en arbitrage.

[56] Il cite une décision arbitrale rendue par notre ancien confrère André Dugas, *9250-4992 Québec Inc. c. Richard Brady et Jill Jeannotte et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*⁹ ;

[56.1] dans cette décision, l'arbitre conclut que l'avis de la prise en charge, prévue au *Règlement* si le délai d'exécution fixé n'est pas respecté, n'est pas une décision au sens du *Règlement*, et rejette la demande d'arbitrage sur cet avis de prise en charge, en ajoutant que l'entrepreneur avait déjà accepté le délai fixé dans la décision ;

[56.2] le procureur fait le parallèle entre le présent dossier avec un avis de prise en charge ;

⁹ *9250-4992 Québec Inc. c. Richard Brady et Jill Jeannotte et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)* SORECONI 151612001, 10 juillet 2016, André Dugas, arbitre.



- [56.2.1] si un avis de prise en charge ne constitue pas une décision, soit le fait pour l'Administrateur d'envoyer un avis à l'entrepreneur qui n'a pas demandé l'arbitrage d'une décision, et qui ne s'est pas conformé à cette décision quant aux délais d'exécution, et qu'en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du *Règlement*, l'Administrateur prend alors en charge les travaux, la même chose s'applique pour une prolongation de délai pour la prise en charge ;
- [56.2.2] il admet qu'ici il n'y a pas d'avis de prise en charge, mais encore plus, si un avis de prise en charge n'est pas une décision en vertu du *Règlement*, la gestion des travaux par l'Entrepreneur et par l'Administrateur avant un avis de prise en charge, c'est encore plus « pas une décision » au sens du *Règlement*.
- [57] Avec égards, le Tribunal d'arbitrage note que dans la décision arbitrale qu'il cite, l'arbitre a conclu que n'est pas une « décision », le fait d'envoyer un avis de prise en charge parce que c'est ce que le *Règlement* prévoit si le délai d'exécution n'est pas respecté, alors que dans le présent dossier, les Bénéficiaires reprochent à l'Administrateur d'avoir **pris la décision de ne pas** avoir pris en charge après les délais d'exécution non respectés **malgré** les dispositions du *Règlement*.
- [58] Le procureur poursuit en disant que tout n'est pas d'une décision de l'Administrateur.
- [59] Un courriel n'est pas nécessairement une décision de l'Administrateur même si ça peut l'être.
- [60] Il y a une gestion qui est faite par l'Administrateur qui n'est pas sous la juridiction du tribunal d'arbitrage.
- [61] Si le tribunal d'arbitrage se saisit de la présente demande, on peut s'imaginer qu'à chaque fois qu'il y a une prolongation de délai ou une discussion sur les délais, cela remonterait à chaque fois au tribunal d'arbitrage, ce serait impossible d'en faire une gestion.
- [62] Si le tribunal soussigné rend une décision à l'effet que le bénéficiaire a le droit de faire une demande arbitrage sur une décision qui d'après lui n'en est pas une, l'entrepreneur aussi aurait ce droit-là.
- [63] Si le conciliateur envoie un courriel rejetant la demande de prolongation de délai, s'il fallait que l'entrepreneur puisse faire une demande arbitrage pour une question de 15 ou 20 jours, cela retarderait le délai non pas de 15 jours, cela va prendre un mois, deux mois pour une question 15 jours, cela paralyserait complètement les activités de l'Administrateur, cela serait contraire à l'esprit du *Règlement*, qui accorde une certaine discrétion à l'Administrateur.
- [64] Il y a certaines choses dans le cours des activités quotidiennes qui doivent être laissées à la discrétion de l'Administrateur, à la prérogative de l'Administrateur, pour la gestion des activités quotidiennes, tout ne peut pas être soumis à l'arbitrage cela paralyserait les activités de l'Administrateur.



- [65] Quant à la mention sur les vacances de la construction, comme l'Entrepreneur ne peut pas effectuer les travaux pendant ces vacances, cela signifie que ça ne rentre pas dans le calcul des délais.
- [66] Les vacances de la construction ne sont jamais calculées dans les délais.
- [67] En conclusion tout ce qui fait l'objet de l'avis de gestion n'est pas sous la juridiction du tribunal d'arbitrage soussigné.
- [68] Le forum approprié serait les tribunaux de droit commun.

Sur le fond (et sur la compétence)

- [69] Quand les conciliateurs rendent une décision, ils mettent évidemment le délai pour que l'entrepreneur s'exécute.
- [70] Une fois que la décision est rendue, le fait de donner un délai supplémentaire n'est pas une décision, ce n'est pas un changement dans la décision, nécessairement une fois que la décision est rendue, il y a une gestion qui est faite par l'Administrateur.
- [71] À la question du tribunal, est-ce que l'Administrateur peut écrire dans sa décision délai de rigueur et en même temps prolonger le délai,
[71.1] il répond que l'expression « délai de rigueur » dans le Code de procédure civile et « délai de rigueur » dans une décision de l'Administrateur ce n'est pas exactement la même chose.
- [72] Les mots « délai de rigueur » dans une décision de l'Administrateur sont utilisés pour inciter les entrepreneurs à faire attention et être à leur affaire.
- [73] « Délai de rigueur », c'est dans le sens de dire à l'entrepreneur qu'il doit être à son affaire.
- [74] Est-ce que ça veut dire que dans toutes circonstances le délai ne peut jamais être prolongé, la réponse est non.
- [75] Les décisions impliquent des situations différentes qui peuvent survenir suite à une décision.
- [76] Toutes les situations sont différentes :
[76.1] dans certains cas cela nécessite l'intervention de l'Administrateur ;
[76.2] dans certains cas l'entrepreneur se traîne les pieds ;
[76.3] dans d'autres circonstances le bénéficiaire refuse l'accès aux lieux, et on ne peut pas considérer que l'entrepreneur est en défaut il est dans l'impossibilité d'agir.
- [77] Le confinement est une situation jamais vue, on doit agir selon la bonne foi et selon le bon sens donc même s'il n'y a pas de « notes Covid » dans les décisions de l'Administrateur, il faut tout de même considérer la situation.
- [78] Les décisions n'ont pas été changées à cause du confinement.



- [79] Il n'y a pas eu de mention dans les décisions pour indiquer que pour les délais, il devait y avoir une certaine souplesse dans l'exécution.
- [80] Il y a eu une situation quasi chaotique pour tout le monde, dans un esprit de bonne foi tout le monde doit mettre un peu d'eau dans son vin.
- [81] Cela a posé des défis à toutes les organisations y compris aux entrepreneurs, et pour cette raison les gens chez l'Administrateur ont été compréhensifs dans la mesure du possible.
- [82] Toutefois, l'Administrateur a fait une gestion serrée et aucun entrepreneur qui se traînerait les pieds pourrait s'en tirer.

Le procureur de l'Entrepreneur

Sur la compétence

- [83] La demande des Bénéficiaires est de nature injonctive, il est demandé « d'ordonner », c'est pour ça qu'il rejoint l'argument de l'Administrateur quant à l'absence de compétence.
- [84] Si l'article 106 du *Règlement* donne juridiction à l'arbitre sur les décisions portant sur une réclamation, il s'agit ici d'une décision sur la prolongation de délai.
- [85] Le processus doit être le même pour tout le monde, qu'il y ait eu ou non un arbitre de déjà nommé, les Bénéficiaires ont pu produire un avis de gestion parce qu'il y avait déjà un arbitre de nommé, mais s'il n'y avait pas eu d'arbitre ils auraient dû faire une demande arbitrage,
- [85.1] ça ne marche pas.

Sur le fond (et sur la compétence)

- [86] C'était très clair dans la décision que le délai finissait le 26 août.
- [87] L'avis de gestion a été envoyé avant que le délai finisse.
- [88] Il est d'accord qu'il reste encore quelques points à corriger.
- [89] Les représentations faites par le procureur des Bénéficiaires sont des témoignages et que lui aussi il est en mesure de faire part de témoignages de son client l'Entrepreneur :
- [89.1] il a encouru des problèmes qui ne lui sont pas totalement imputables ;
- [89.2] il a toujours été de bonne foi ;
- [89.3] et le tribunal arbitrage ne peut pas retenir les témoignages quant au bris de confiance.
- [90] Il y a bel et bien eu une demande de prolongation de la part de l'Entrepreneur tel qu'il appert du dossier pièce A-15, le 8 juillet 2020, pour des motifs parfaitement justifiables, et qu'il reprend ici ;
- [90.1] il est parfaitement plausible que la pandémie et l'arrêt total des travaux pendant un mois les ont retardés, il y a eu des pressions du



Gouvernement avant le 11 mai pour livrer des maisons qui devaient être livrées pour le 31 juillet, tout cela a fait en sorte de créer une situation de force majeure,

[90.2] donc la demande de prolongation accordée était parfaitement justifiable dans les circonstances, d'autant plus que l'Entrepreneur continue à l'heure actuelle à démontrer sa bonne foi en essayant de faire les travaux.

[91] Quant au calendrier des travaux, le procureur affirme que ses clients travaillaient dessus, qu'ils s'étaient concentrés à effectuer des travaux,

[91.1] le procureur a envoyé le lendemain matin de l'audience, le 28 août 2020 à 8 :07 a.m. au soussigné et aux autres parties, un *échancier des travaux à parachever*.

[92] Il cite la décision rendue en 2006 dans *Sylvie Giroux et Gaëtan Daigle et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Aubut Construction inc.*¹⁰ dans laquelle l'arbitre, sur la base de l'article 116 du *Règlement*, avait accepté de prolonger les délais vu la bonne foi de l'entrepreneur,

[92.1] avec égards, le Tribunal d'arbitrage note que la mention « délai de rigueur » n'est pas citée dans cette décision (et que l'entrepreneur s'était engagé à effectuer les travaux en la manière mentionnée).

[93] Quant à la mention du 12 août 2020 comme échéance sur le formulaire (pièce R-6),

[93.1] il n'a pas été rempli par l'inspecteur-conciliateur,

[93.2] il n'y a pas d'ambiguïté pour le délai,

[93.3] la prolongation des délais est parfaitement justifiable sur la base de l'équité,

[93.3.1] il ne reste pas tant que ça que de points à compléter ;

[93.3.2] les Bénéficiaires ont intérêt à ce que ce soit l'Entrepreneur qui complète les travaux puisqu'il connaît les sous-traitants, il est en contact direct avec eux, ce sera beaucoup plus rapide que si c'est l'Administrateur qui prend en charge avec des nouveaux entrepreneurs ;

[94] Le Tribunal d'arbitrage a alors mentionné aux parties à l'audience que dans une cause récente¹¹ qu'il a entendue, l'administrateur avait demandé un délai de quatre-vingt-dix jours pour la prise en charge des travaux, procéder à trouver des entrepreneurs disponibles, obtenir des soumissions et faire exécuter les travaux.

¹⁰ GAMM 2005-04-01, 9 juin 2006, M^e Bernard Lefebvre, arbitre.

¹¹ *Gentile c. 9116-7056 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie autrefois administré par la Garantie Habitation du Québec Inc.* CCAC S19-112901-NP, 3 août 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [229].



DÉCISION

Compétence juridictionnelle

[95] La question de la compétence juridictionnelle a été plaidée sur deux bases, soit d'un point de vue formaliste- la procédure a-t-elle été suivie pour que le Tribunal d'arbitrage soit saisi – puis, du point de vue du fond, soit, le Tribunal d'arbitrage peut-il être saisi du fond du différend.

[96] Avec égards, le tribunal d'arbitrage rejette le moyen préliminaire de l'Administrateur et de l'Entrepreneur quant à sa compétence juridictionnelle et déclare qu'il a compétence juridictionnelle pour entendre cette procédure intitulée « Avis de gestion pour l'obtention d'ordonnances en urgence » pour les motifs qui suivent.

[97] D'une part, la compétence d'attribution est une question d'ordre public comme le soussigné l'a rappelé dans *Syndicat « Les Copropriétaires du Oxxford » c. Mario di Palma et a.*¹², puis dans *Frève et Constructions Levasseur Inc.*¹³, et *Morin et Constructions Paul Genesse et La Garantie Qualité Habitation*¹⁴.

[98] Dans l'arrêt *Gignac c. Marcotte*¹⁵, la Cour d'appel rappelle :

[52] [...] La compétence d'un tribunal est une matière qui vise l'ordre public, faut-il le rappeler.

[99] D'autre part,

[99.1] la Cour d'appel du Québec a déterminé dans au moins quatre arrêts¹⁶ que le *Règlement* était d'ordre public ;

[99.2] le Tribunal d'arbitrage est un tribunal statutaire et il doit trancher la demande selon les règles de droit et la preuve, le tout, en autres, en accord avec :

[99.2.1] la décision de la Cour supérieure dans *Construction Lortie inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*¹⁷ :

[24] Il faut donc conclure que c'est en vertu de la loi qu'est créé un tel tribunal statutaire.

[99.2.2] la décision de la Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Dupuis*¹⁸ :

¹² (Paragraphes [145] et suivants, CCAC S13-031501-NP, 7 janvier 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre).

¹³ (Paragraphes [120] et suivants, CCAC S14-012201-NP et al., 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre).

¹⁴ (Paragraphes [103] et suivants, CCAC S14-110401-NP, 13 mars 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre).

¹⁵ 2010 QCCA 821.

¹⁶ *Giguère c. Construction Duréco inc.* 2019 QCCA 2179; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56; *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 (C.A.). Voir aussi *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094.

¹⁷ 2009 QCCS 1941 (Marc Lesage, J.C.S.).

¹⁸ 2007 QCCS 4701 (Michèle Monast, J.C.S.).



[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui.

[99.2.3] l'arrêt de la Cour d'appel et la décision de la Cour supérieure suivants :

99.2.3.1. l'arrêt de la Cour d'appel dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*¹⁹ :

[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*. [...]

[19] Le juge Dufresne, alors de la Cour supérieure, expose à bon droit les finalités du recours arbitral prévu au *Règlement* dans *La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire* [7]²⁰:

[69] Le législateur veut, par l'adhésion obligatoire de tout entrepreneur à un plan de garantie dont les caractéristiques sont définies au *Règlement*, **donner ouverture à un mode de résolution des réclamations ou des différends survenus à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf qui soit plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties** à un contrat assujéti au *Règlement*. (nos caractères gras)

[100] Le 18 août 2020, les Bénéficiaires ont produit auprès de l'organisme d'arbitrage CCAC, un document intitulé « Avis de gestion pour l'obtention d'ordonnances en urgence » qui contestait :

[100.1] le contenu du courriel de l'inspecteur conciliateur du 14 août 2020 ***Considérant le délai restant pour l'entrepreneur à compléter les travaux reconnus et en raison de la situation actuelle causée par la pandémie, nous avons demandé à ce dernier en date d'hier de fournir aux bénéficiaires un échéancier serré de l'ensemble des travaux correctifs dans un délai de 10 jours afin de les compléter dans les trente 30 jours suivant le dépôt de l'échéancier ;***

[100.2] alors que le 11 mai 2020, il avait écrit que le délai d'exécution était un délai de rigueur et, donc, ne peut être prolongé ou prorogé vu qu'il y avait alors pandémie et qu'il n'y a aucun fait nouveau justifiant en droit la prolongation du délai.

¹⁹ 2013 QCCA 1211.

²⁰ J.E. 2002-1514 (Jacques Dufresne, J.C.S.).



[101] Vu que la décision du 11 mai 2020, pendant une « situation actuelle causée par la pandémie », déterminait que le « délai raisonnable » mentionné à l'article 18 5° du *Règlement* était un « délai de rigueur »,

[101.1] le courriel du 13 août à l'Entrepreneur, auquel le courriel du 14 août aux Bénéficiaires fait référence, visant à mettre de côté le « délai de rigueur » toujours en la même « situation actuelle causée par la pandémie », donc sans « faits nouveaux » depuis le 11 mai, était une nouvelle décision au sens du *Règlement*.

[102] Quant au sens à donner à « différend sur une réclamation », notre confrère Jean Philippe Ewart écrivait en 2009 dans l'affaire *Matheos c. Construction D'Astous Ltée. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*²¹ :

[32] Toutefois, il est aussi clair qu'une décision de l'Administrateur au sens du Règlement peut se retrouver dans des documents autres ou dans des actions subséquentes de l'administrateur, tel que sous la situation à l'arrêt de notre Cour d'appel *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Desindes*[11], un pourvoi qui accueille favorablement l'appel de l'Administrateur et qui visait une décision de l'administrateur contenue à une lettre de celui-ci postérieure au Rapport d'inspection (et cet élément n'est pas contesté sous aucune des instances).

[33] La notion de 'décision concernant une réclamation' de l'administrateur au sens du Règlement est selon l'avis du Tribunal plus large qu'uniquement un élément statué quant à un point spécifique de la réclamation à l'intérieur d'un Rapport d'inspection, et j'utilise à escient l'expression 'décision concernant une réclamation' que l'on retrouve inter alia à l'article 67 du Règlement (obligation de l'administrateur de se soumettre à l'arbitrage) de même qu'à l'article principal qui vise la compétence exclusive de l'arbitre, soit l'article 106 du Règlement (cité ci-dessus).

Le 'différend'

[34] Afin de circonscrire l'étendue de la notion de différend au sens du Règlement, on peut, entre autres, s'appuyer sur le sens donné à cette expression à la doctrine, entre autres sous la plume de Me P. Bienvenu, *L'arbitrage comme mode de règlement des différends*, qui souligne :

²¹ AZ-50557084 (CCAC S07-052402-NP et S08-010301- NP, 12 mai 2009, Me Jean Philippe Ewart); renvoi [11] *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes et al.*, 2004 CanLII 47872 (QC C.A.), 15 décembre 2004; renvoi [12] BIENVENU, Pierre, *L'Arbitrage comme mode de règlement des différends*, p. 797, dans le cadre de *La construction au Québec : perspectives juridiques*, sous la direction de Me Olivier F. Kott - Me Claudine Roy, Ed. Wilson Lafleur, 1998; renvoi [13] Jugement en date du 11 mars 2003, Hon. Pierre Fournier, C.S., para. 47 et 48 cités au jugement de la Cour d'appel; renvoi [14] Op. cit., *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, para 32; renvoi [15] Idem, para 33. L'Honorable Rayle fait référence en note à l'article 18 para 7 du Règlement, qui a maintenant été remplacé par une combinaison d'une nouvelle rédaction des paras 5 et 6 de l'article 18, qui sont toutefois au même effet pour les fins des présentes. Au même effet : *Thibault et al. c. Entreprises E. Chainé et al. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* CCAC S11-061201-NP et al., 19 mars 2012, Jean Philippe Ewart, arbitre.



« Il faut porter une attention toute particulière aux mots utilisés. Les mots 'différend', 'désaccord' ou 'controverse' sont plus larges que les mots 'réclamation' ou 'litige'. » [12]

[35] La jurisprudence est au même effet, entre autres notre Cour d'appel sous la plume de Madame la juge Rayle (J.C.A.) dans l'affaire Desindes où le juge de première instance avait qualifié le 'différend' uniquement comme portant sur la décision de l'administrateur de refuser de parachever certains travaux (et qui comprenait aussi un refus d'indemniser pour retard, élément non significatif pour nos fins) et avait statué que la décision de l'arbitre à ce dossier était en excès de juridiction (puisqu'il avait refusé d'ordonner ce parachèvement mais avait plutôt ordonné un remboursement d'acomptes), le juge de première instance énonçant :

« Le différend soumis à l'arbitre par les requérants portait donc uniquement sur la décision de l'administrateur... de refuser de parachever... et ces refus étaient les seuls fondements de la réclamation (la demande) des requérants (voir article 106 du Règlement, ...). C'est ce différend qui portait sur cette décision de ... l'administrateur qui relevait de la compétence exclusive de l'arbitre... et aucun autre différend. L'arbitre n'était pas saisi d'un différend portant sur des 'acomptes...' » [13]

ce qui porte la Cour d'appel à renverser le jugement de première instance et à conclure qu'un différend n'est pas fonction de la seule réclamation d'un bénéficiaire :

« On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des événements, le cas échéant. » [14]

et, de plus :

« Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur, et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente... le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel... » [15]

[50] En tout respect pour l'avis contraire, le Tribunal est d'avis dans les circonstances sous étude, tenant compte de l'interprétation que l'on doit donner au concept de différend en conformité de la jurisprudence, qu'il existe un différend quant à la détermination par l'inspecteur au Point 12 de la Décision 1 que les Bénéficiaires se sont désistés et que ce différend porte sur une décision concernant une réclamation au sens de l'article 106 du Règlement et conséquemment que l'arbitre a juridiction quant à ce point.

[103] Notre confrère écrit en 2012, dans l'affaire *Thibault et al. c. Entreprises E. Chainé et al. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*²² :

²² CCAC S11-061201-NP et al., 19 mars 2012, Jean Philippe Ewart, arbitre.



[30] Le différend qui peut être soumis à l'arbitrage (en conformité de l'article 19 du Règlement) est plus que la teneur de la réclamation d'un bénéficiaire ou d'un entrepreneur [...]

[104] Le tribunal d'arbitrage reprend ici les paragraphes [119] à [126] de sa décision de 2014 dans *Frève et Constructions Levasseur Inc.*²³.

[105] L'article 107 du *Règlement* stipule :

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. [nos soulignés]

[106] La demande des Bénéficiaires intitulée « Avis de gestion pour l'obtention d'ordonnances en urgence » suite au courriel du 14 août 2020 de l'Administrateur, a été **adressée le 18 août 2020 à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie**, et en même temps à l'arbitre soussigné, à l'Administrateur et au procureur de l'Entrepreneur, il s'agit d'une demande d'arbitrage produite selon les termes du *Règlement*.

[107] Puisque la demande a été produite auprès de l'Organisme d'arbitrage selon les dispositions de l'article 107 du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage n'a pas à rendre de décision sur une hypothèse non présente dans le présent dossier, soit à supposer que la demande aurait été faite directement à l'arbitre seulement, et non, auprès de l'organisme d'arbitrage, qui est un des arguments soulevés par l'Administrateur à l'effet que la compétence juridictionnelle du soussigné ne portait que sur la première demande d'arbitrage

[107.1]accessoirement, sans élaborer sur ce sujet, pour rappel, dans l'affaire *Paquette c. Constructions H. Urbain inc.*²⁴, la Cour supérieure écrivait :

[51] L'article 2 du contrat de garantie n'exige pas que la demande arbitrale comporte une énumération exhaustive des points de contradiction d'une décision.

[108] La seule différence avec la procédure d'arbitrage de l'organisme d'arbitrage CCAC (qui n'est pas dans le *Règlement*) est qu'un nouveau numéro de dossier n'a pas été ouvert, ce qui ne peut qu'avantager l'Administrateur quant aux frais.

[109] Comme question de faits, sur réception de cette demande le 18 août 2020, l'arbitre soussigné est allé voir la greffière du CCAC, dont le bureau est à environ trente pas du sien, pour lui dire qu'elle n'avait rien à faire et que le soussigné allait s'en occuper,

[109.1]évitant ainsi les frais de l'ouverture d'un nouveau dossier et les frais d'une décision arbitrale finale qui sont supérieurs aux frais d'une décision intérimaire (comme la présente) d'un dossier déjà ouvert,

²³ CCAC S14-012201-NP et al., 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre.

²⁴ *Paquette c. Constructions H. Urbain inc.* 2016 QCCS 317 (Karen Kear-Jodoin, J.C.S.).



[109.1.1] ce qui permet à l'Administrateur d'éviter des frais, le formalisme non prévu au *Règlement* plaidé par l'Administrateur lui aurait coûté plus cher en bout de ligne ;

[109.2]le Tribunal d'arbitrage soussigné s'est conformé aux décisions de la Cour d'appel (*Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*²⁵) et de la Cour supérieure (*La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire*²⁶) citées au paragraphe [99.2.3.1] ci-haut, soit que le Tribunal d'arbitrage applique un mode de résolution qui **soit plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties.**

Objection quant au pouvoir de l'arbitre d'ordonner de faire ou ne pas faire un acte

[110] L'Entrepreneur s'objecte que le Tribunal d'arbitrage soussigné puisse se saisir de la demande des Bénéficiaires puisqu'elle demande d'ordonner de faire ou ne pas faire un acte et cela est de nature injonctive, réservé à la Cour supérieure.

[111] Le Tribunal d'arbitrage rejette cette objection qu'il a déjà tranchée dans l'affaire *9222-7529 Québec Inc. c. Cayer et Bourbeau et la Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*²⁷.

[112] Cette question a déjà été tranchée en 1977 par la Cour suprême du Canada *The Labour Relations Board and the Construction Industry Panel of Nova Scotia*²⁸ et par la Cour d'appel du Québec.

[113] La Cour d'appel a jugé dans l'arrêt *Nearctic Nickel Inc. c. Canadian Royalties Inc.*²⁹ que l'arbitre a le pouvoir d'émettre une ordonnance de faire ou ne pas faire un acte dans le cadre de sa compétence juridictionnelle :

[46] However, the Supreme Court of Canada declared in *The Labour Relations Board and the Construction Industry Panel of Nova Scotia*[12]³⁰ that the issuance of orders of specific performance should not be approached in the same way the Superior Court considers an injunction. Therefore, the two remedies are to be distinguished.

[47] In *Association des pompiers de Montréal inc.*[13]³¹, this Court was called to decide whether an arbitrator whose jurisdiction is governed by the *Labor Code* can legally issue an order to force reintegration of an employee or whether such an order was within the exclusive jurisdiction of the Superior Court. My colleague Morrissette J. stated the following:

[51] Ne reste donc à résoudre pour nos fins actuelles que la question de savoir si un arbitre du travail régi par le *Code du travail* rend une décision *ultra vires* en prononçant une ordonnance comme celle qui

²⁵ 2013 QCCA 1211.

²⁶ J.E. 2002-1514 (Jacques Dufresne, J.C.S.).

²⁷ *9222-7529 Québec Inc. c. Cayer et Bourbeau et la Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*, CCAC S17-112201-NP, 16 août 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [370] et s.

²⁸ [12] *Tomko v. Labour Relations Board (N.S.) et al.*, [1977] 1 S.C.R. 112, 122-123.

²⁹ 2012 QCCA 385.

³⁰ [12] *Tomko v. Labour Relations Board (N.S.) et al.*, [1977] 1 S.C.R. 112, 122-123.

³¹ [13] *Association des pompiers de Montréal inc. c. Ville de Montréal*, J.E. 2011-699, 2011 QCCA 631.



est en cause ici parce que cette ordonnance est une injonction du ressort exclusif de la Cour supérieure.

[60] [...] Il en serait ainsi parce que la législature provinciale n'aurait pas compétence, constitutionnellement parlant, pour investir les arbitres d'un tel pouvoir, celui-ci étant de la nature d'une injonction et donc du ressort exclusif des cours supérieures canadiennes. Cette proposition procède d'un **formalisme désincarné** (« toute ordonnance de faire ou de ne pas faire est une injonction et inversement ») que condamne la juge Wilson dans l'arrêt *Sobeys*, lorsqu'elle observe qu'il faut se garder dans ce domaine « de sacrifier le fond à la forme ». **La proposition ne mérite donc pas qu'on s'y arrête plus longtemps en 2011 car, après les arrêts *Tomko* et *Sobeys*, elle ne peut être que fausse. (nos caractères gras)**

[48] This Court has previously recognized that various tribunals can issue orders to perform or restrain from doing acts, which are not construed as injunctions submitted to the exclusive jurisdiction of the Superior Court[14]³².

[114] Dans l'affaire *Caroline Gosselin & Steve Girard c. Les Constructions Vaubec Inc. Garantie Qualité Habitation*³³, notre confrère Michel A. Jeannot écrit :

[53] L'arbitre tranche le différend conformément aux règles de droit, ce qui s'étend également à l'équité lorsque les circonstances le justifient, et, sous réserve des limites imposées par le Règlement, il peut ordonner l'exécution d'un remède lorsque ce dernier fait l'objet du différend (toujours bien entendu sous réserve des limites imposées par le Règlement).

[54] Je rappelle que l'ordonnance d'exécution est le mode normal et général d'exécution des obligations (art. 1601 et suivants C.c.Q.). Par ailleurs, il est inexact d'affirmer qu'en la matière, toute ordonnance d'exécution constitue une injonction au sens de l'article 751 C.p.c. (commentaires de la ministre de la Justice, SOQUIJ).

[...] [56] La Cour d'appel dans l'arrêt *Nearctic Nickel Inc. c. Canadian Royalties Inc.* enseigne que les pouvoirs confiés à un arbitre dans une convention d'arbitrage (ou mieux encore, tel que pour le présent forum, un programme réglementaire qui est d'ordre public) doivent être interprétés de façon large et libérale [2012 QCCA 385, par. 49], et donc que l'arbitre peut prononcer des « ordonnances de nature injonctive ».

L'objet de l'arbitrage – le différend avec la décision de l'Administrateur quant au délai de rigueur

[115] Avec égards, l'Administrateur a beaucoup mis l'emphase qu'il s'agit ici d'une simple question de prolongation de délai, de pouvoir (ou compétence) de gestion, qu'il plaide, appartenir exclusivement à l'Administrateur et que sa décision n'est pas une décision en vertu du *Règlement*.

[116] Or, la demande d'arbitrage porte sur un autre objet, puisque le différend porte sur le fait que la décision du 11 mai mentionne « délai de rigueur » et que le « délai de

³² [14] *Québec (Procureur Général) v. Progress Brand Clothing Inc.*, [1979] C.A. 326, 331.

³³ CCAC S17-032102-NP, 29 mai 2018, Michel A. Jeannot, arbitre.



rigueur » n'est plus considéré dans le courriel du 14 août, ce qui changerait, selon les Bénéficiaires, le contenu de la décision, alors même que l'Administrateur affirme à l'audience qu'il utilise un autre sens à « délai de rigueur » que le sens juridique lorsqu'il « statue » en vertu du *Règlement* ;

[117] Le Tribunal d'arbitrage précise qu'il rend ici une décision sur le différend soulevé par les Bénéficiaires, et non sur toutes les hypothèses ou les différentes situations soulevées par l'Administrateur sur ce qui peut se passer dans le cadre de ses dossiers en général.

Résumé du droit applicable de manière générale (hors l'urgence sanitaire de 2020)

[118] Le Tribunal d'arbitrage considère qu'il se doit de répondre aux plaidoiries des procureurs à l'audience quant au droit applicable.

[119] Le soussigné a retracé pendant son délibéré sur le site internet de Soquij (jugements.qc.ca) les décisions dont il a mentionné l'existence à l'audience, alors qu'il a dit aux procureurs avoir l'impression qu'il existait des décisions arbitrales qui portaient spécifiquement sur la prorogation d'un délai de rigueur en vertu du *Règlement* (voir ces décisions arbitrales à la section suivante).

[120] Pour rappel, l'Administrateur « statue » en vertu de l'article 18 du *Règlement* (c'est le terme employé par l'article), ce *Règlement* ne prévoit pas de rétractation *proprio motu*.

[121] Dans l'affaire *Dubois c. Fondations André Lemaire inc. (Habitations André Lemaire)*³⁴, la Cour supérieure écrit :

[100] Or, la *Loi sur le bâtiment*³⁵ ne confère pas à l'inspecteur-conciliateur de pouvoir de révision ou de révocation de ses propres actes. Le principe de l'autorité de la chose jugée s'applique, par conséquent, en l'espèce.

[122] Le Tribunal d'arbitrage soussigné a déjà jugé³⁶ que l'Administrateur qui statue sur une réclamation et ordonne d'effectuer des travaux correctifs ne peut pas se rétracter *proprio motu* près de deux ans plus tard, hors le processus d'une demande d'arbitrage, parce que l'Entrepreneur l'a convaincu que dans le fond, ces travaux correctifs n'étaient pas nécessaires, sans le consentement du bénéficiaire.

[123] Dans l'affaire *Maisons Laprise Inc. c. Hoang Tuan Vu et Raymond Chabot, Administrateur Provisoire Inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abris Inc.*³⁷, notre confrère Michel A. Jeannot écrit :

³⁴ 2011 QCCS 2339 (Suzanne Mireault, J.C.S.).

³⁵ Précitée, note 7 (note 7 : L.R.Q., c. B-1.1).

³⁶ *Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abris* CCAC S15-011101-NP 22 novembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [213] et suivants.

³⁷ *Maisons Laprise Inc. c. Hoang Tuan Vu et Raymond Chabot, Administrateur Provisoire Inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abris Inc.* CCAC S15-111701-NP, 25 mai 2016, Michel A. Jeannot, arbitre.



[21] Cette tentative de rétractation est inopportune. La décision de la conciliatrice est scellée, l'Administrateur a statué et une demande de soumettre le différend à l'arbitrage fut (valablement) formulée;

[22] L'Administrateur, en renversant (changeant) sa décision en cours d'instance et plus précisément en cours d'enquête et audition sur le mérite, n'est pas un droit prévu au Règlement, est un mécanisme difforme à la procédure prévue de mise en œuvre de la garantie (in fine art. 18 du Règlement) et aurait pour effet de possiblement priver les Bénéficiaires ou l'Entrepreneur d'un droit prévu à l'article 19 du Règlement.

[124] L'Administrateur plaide que le sens donné à « délai de rigueur » dans sa décision n'est pas le même que le sens donné au « Code de procédure civile », c'est dans le sens de dire à l'entrepreneur qu'il doit être à son affaire.

[125] Avec égards, il n'y a pas un sens « pour l'homme de la rue » (selon l'expression du soussigné à l'audience) et un sens juridique.

[126] D'une part, il s'agit de mettre « délai de rigueur » sur Google, comme l'homme/la femme de la rue pourrait le faire pour comprendre de quoi il s'agit, pour constater ce que concept ne renvoie qu'à une définition, soit la définition juridique.

[127] D'autre part, et c'est déterminant, les décisions de l'Administrateur ne sont pas de simples échanges épistolaires entre les parties au contrat d'entreprise et au contrat de garantie, bénéficiaires, entrepreneurs et administrateur, puisque le *Règlement* (article 18) dit clairement que l'Administrateur « statue » et qu'il donne une copie de sa décision aux bénéficiaires et aux entrepreneurs.

[128] Clairement, en droit, c'est dans son sens juridique que « délai de rigueur » est stipulé dans la décision.

[129] D'ailleurs, l'Administrateur affirme à l'audience que cette expression est utilisée pour que l'Entrepreneur comprenne le sérieux d'agir.

[130] La décision de l'Administrateur crée des droits en faveur des parties, bénéficiaires et entrepreneurs, et elle devient chose jugée quand ces parties n'en demandent pas l'arbitrage, et l'Administrateur doit agir en conséquence.

[131] La Cour d'appel a rappelé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public.

[132] Or, le *Règlement* est un tout.

[133] Le *Règlement* est un décret du Gouvernement du Québec, le Tribunal d'arbitrage est un tribunal statutaire qui se doit de rendre ses décisions basées sur la preuve et le droit applicable.

[134] De façon générale, avec égards, autant :

[134.1] d'une part, la couverture du plan de garantie et les délais de dénonciation sont ce qui est prévu à l'article 10 du *Règlement*, et ça, c'est d'ordre public,



[134.2] que d'autre part, rendu à l'article 18 du *Règlement*, selon le paragraphe 5^o, l'Administrateur transmet une copie de sa décision où il « statue » et « indique » un délai raisonnable, qu'il a déterminé dans le présent dossier être un délai de rigueur, et le paragraphe 6^o ne dit pas que l'Administrateur rend une nouvelle décision sur le délai s'il est expiré, ce paragraphe 6^o réfère spécifiquement au délai du paragraphe 5^o, que l'Administrateur avait déterminé ici comme étant de rigueur – c'est ce qu'a décrété le Gouvernement du Québec, dans un *Règlement* jugé à plusieurs reprises comme étant d'ordre public.

Deux décisions arbitrales récentes (2019) sur la prorogation avant l'urgence sanitaire

[135] La prorogation du délai de rigueur a déjà été traitée récemment en vertu du *Règlement* devant le même Administrateur, mais avant l'urgence sanitaire actuelle.

[136] Le 15 mars 2019, dans l'affaire *Joel Dusseault et Construction Philip Cousineau Inc. et La Garantie Construction Résidentielle*³⁸, notre consœur M^e Jacinthe Savoie, arbitre, écrit :

[189] À la fin de ladite Décision, il conclut de la façon suivante :

« POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 1, 2 et 3;

ORDONNE à l'entrepreneur de régler les points 1 à 3 dans les 30 jours suivant réception de la présente. 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 ».

(Nos soulignements)

[190] **Le Tribunal est d'accord avec l'Administrateur** lorsqu'il conclut que le délai qu'il indique à l'Entrepreneur, lequel était convenu avec le Bénéficiaire, est un délai de rigueur.

[191] **Là où nos opinions divergent**, c'est le passage où l'Administrateur indique qu'il « pourra » prendre en charge les travaux dans le cas où l'Entrepreneur sera en défaut de respecter le délai.

[192] Le délai pour faire les travaux étant de rigueur, dans la mesure où l'Entrepreneur n'a pas « réglé » le point 1 dans le délai de 30 jours de la réception de la décision de l'Administrateur, ce dernier prend en charge les correctifs, 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, l'Administrateur doit communiquer par écrit au Bénéficiaire

³⁸ *Joel Dusseault et Construction Philip Cousineau Inc. et La Garantie Construction Résidentielle*, Soreconi 181107001, 15 mars 2019, M^e Jacinthe Savoie, arbitre.



l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs.

[193] L'alinéa 6° de l'article 18 du Règlement **prévoit très clairement la marche à suivre en cas de défaut de l'Entrepreneur et laisse peu de place à l'imagination.**

[194] Non seulement l'Entrepreneur était en défaut de respecter la Décision no 1 de l'Administrateur, mais il est encore en défaut au moment de la rédaction de la présente.

[195] En conséquence, **l'Administrateur devra prendre** en charge les correctifs relatifs aux Paragraphes 1, 2, 4, 5, 7 et 8 du point 1 de la Décision no 3.

[137] Le 7 janvier 2019 dans l'affaire *Gestion Titanium Inc. c. Marie-Josée Tremblay & Benoit Hotte et GCR*³⁹, notre confrère Michel A. Jeannot a traité de façon indirecte de la question du délai de rigueur car l'arbitrage portait sur un échange de correspondance sur le contenu de travaux correctifs après la fin du délai de rigueur :

[8] Les conclusions de la décision de l'Administrateur enjoignent l'Entrepreneur à régler les points (1 à 4) dans les quatre-vingt (45) jours suivants la réception de la décision par courrier recommandé et précise également qu'en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, qu'il s'agit d'un délai de rigueur (prévoyant toutefois qu'il pourrait y avoir prolongement compte tenu des vacances prévues dans l'industrie de la construction, lesquelles devaient se tenir du 21 juillet au 5 août 2018 inclusivement). [...]

[10] L'Entrepreneur doit donc, selon la décision du 26 juin 2018 de l'Administrateur « *...faire en sorte que la dalle du sous-sol soit rehaussée de 1,0 mètre par rapport à son niveau actuel* ».

[11] Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, il appert que le rehaussement aujourd'hui est contesté et que les alternatives proposées par l'Entrepreneur au cours du mois de septembre 2018, selon l'Administrateur, étaient non seulement tardives (vu le délai de rigueur en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement et imbriqué aux conclusions de l'Administrateur à cette décision du 26 juin 2018) mais, et ceci est possiblement superfétatoire, inadéquate.

[12] Si l'Administrateur a accepté des prolongements des délais afin de permettre à l'Entrepreneur de soumettre une alternative « plus économique » au rehaussement, il n'en demeure pas moins que le but de la décision du 26 juin 2018 était de faire en sorte que la dalle du sous-sol soit rehaussée de 1,0 mètre par

³⁹ CCAC S18-102901-NP, 7 janvier 2019, Michel A. Jeannot, arbitre. Le tribunal d'arbitrage note avoir lu le cas d'espèce qu'est la décision du 12 novembre 2018, dans l'affaire *Bianka Chenel et Les Habitations Entourage Inc. et Garantie Construction Résidentielle (GCR)*, CCAC S18-032501-NP, 12 novembre 2018, M^e Carole St-Jean, arbitre : « 47. Même à supposer que le report du délai ait pu constituer une décision donnant ouverture au recours en arbitrage, la demande d'arbitrage serait maintenant sans objet puisque la date du report est maintenant expirée depuis longue date. 48. Finalement, en supposant à nouveau que le report du délai ait pu constituer une décision donnant ouverture au recours en arbitrage, la bénéficiaire apparaît avoir acquiescé audit délai, tel qu'il appert des courriels échangés avec le conciliateur en date des 28 mars, 15 avril et 16 avril 2018 (Pièce A-19). »



rapport à son niveau actuel et que sur ce, il y ait chose jugée. Si les alternatives proposées ne sont pas, selon l'Administrateur (et les Bénéficiaires), des alternatives acceptables, la correspondance du 27 septembre 2018 appert plutôt être l'arrêt de la suspension des délais de rigueur prévus aux conclusions de la décision du 26 juin 2018 et que donc, les travaux (vu semble-t-il l'immobilisme et/ou réticence de l'Entrepreneur) seraient assumés par l'Administrateur.

[13] Le soussigné s'interroge, de plus (sérieusement) quant à la légitimité de l'Administrateur de surseoir par convention privée à un délai qui est de rigueur et prévu à un Règlement qui est d'ordre public mais cette question sera réservée pour un prochain débat. [...]

[36] Les discussions entre les parties, après cette réception, n'ont aucun impact sur un délai de rigueur, encore qu'aucune correspondance, aucune transmission ou aucune discussion n'ont même été **suggérées à l'effet qu'il y avait atermoiement de ce délai (qui d'ailleurs je le doute, puisse être opposable à qui que ce soit considérant qu'il s'agit d'un délai de rigueur prévu à un Règlement qui est d'ordre public).**

Les vacances de la construction et le formulaire

[138] Avant de disposer sur la déclaration demandée d'un défaut suite à la décision du 11 mai 2020, le Tribunal d'arbitrage doit trancher les différends quant aux vacances de la construction et la date d'échéance sur le formulaire de suivi (pièce R-6).

[139] La décision du 11 mai 2020 mentionne ce qui suit :

Veillez noter que les délais d'exécution des travaux reconnus à la présente ne pourront tenir compte des vacances prévues dans l'industrie de la construction pour la période s'échelonnant du 18 juillet au 2 août 2020 inclusivement.

[140] Même si le procureur des Bénéficiaires plaide que cette disposition est ambiguë, et que pour cette raison il faut l'interpréter en faveur des Bénéficiaires, le Tribunal d'arbitrage considère plutôt qu'elle n'est pas ambiguë,

[140.1] *les délais d'exécution sont les quatre-vingt-dix (90) jours suivant réception qui ne pourront tenir compte [donc, on ne les compte pas parmi les 90 jours] du 18 juillet au 2 août 2020 inclusivement.*

[141] Dans le but d'éviter des frais potentiels, l'Administrateur peut prendre note qu'un bénéficiaire du plan de garantie a allégué et plaidé devant un arbitre que cette clause n'était pas claire, il peut toujours la reformuler « sans admission », s'il le souhaite.

[142] Quant au fait que le formulaire de suivi remis par l'Administrateur parlait du 12 août comme date d'échéance, autant plaide-t-on que l'Administrateur ne peut pas modifier sa décision, bien... autant il ne peut pas la modifier car le 12 août n'était pas la date d'échéance fixée dans la décision.



Le délai de rigueur et l'urgence sanitaire

[143] Le Tribunal d'arbitrage considère qu'il n'a d'autre choix que de rejeter la demande des Bénéficiaires de constater en date de ce jour, le défaut de l'Entrepreneur et ordonner la prise en charge par l'Administrateur en vertu du *Règlement*, pour les motifs qui suivent.

[144] Les Bénéficiaires plaident que :

[144.1] l'Entrepreneur est déchu de son droit de demander une prorogation de délai puisqu'il était le 11 mai 2020 pendant une « situation actuelle causée par la pandémie » ;

[144.2] qu'en août 2020 il n'y a aucun fait nouveau car toujours en la même « situation actuelle causée par la pandémie » ;

[144.3] que l'Administrateur ne peut pas rendu à août 2020 proroger/prolonger le délai de rigueur pour la même cause de pandémie, il doit appliquer le *Règlement* et prendre en charge les travaux.

[145] Le Tribunal d'arbitrage conclut de la preuve d'une situation actuelle exceptionnelle de pandémie, du droit en général et du *Règlement* en particulier, qu'il doit d'appliquer au présent dossier,

[145.1] l'arrêté 2020-4251⁴⁰ de la juge en chef du Québec et du ministre de la Justice en application de l'article 27 du *Code de procédure civile* en raison de la déclaration d'urgence sanitaire du 13 mars 2020 découlant de la crise du coronavirus et de la maladie COVID-19 :

CONCERNANT la suspension de délais de prescription et de procédure civile et l'utilisation d'un moyen de communication en raison de la déclaration d'état d'urgence sanitaire du 13 mars 2020

ARRÊTENT CE QUI SUIT: Les délais de prescription extinctive et de déchéance en matière civile sont suspendus jusqu'à l'expiration de la période de la déclaration d'état d'urgence sanitaire prévue par le décret n°177-2020 du 13 mars 2020.

De même, les délais de procédure civile sont suspendus durant cette période, à l'exception des affaires jugées urgentes par les tribunaux. ;

[145.2] et l'arrêté 2020-4303⁴¹ de la juge en chef du Québec et du ministre de la Justice en date du 31 août 2020 qui a levé la suspension des délais suspendus par l'arrêté 2020-4251 du 15 mars 2020 afin que ceux-ci puissent recommencer à courir à compter de la prise en effet de cet arrêté, soit le 1er septembre 2020 :

⁴⁰ Arrêté no 2020-4251 de la juge en chef du Québec et de la ministre de la Justice concernant la suspension de délais de prescription et de procédure civile et l'utilisation d'un moyen de communication en raison de la déclaration d'urgence sanitaire du 13 mars 2020, (2020) 152 G.O. II, 1105A.

⁴¹

https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/contenu/documents/Fr_francais_/centredoc/coronavirus/Arrete_27-CPC-2020-4303_VF.pdf



ARRÊTENT CE QUI SUIT : QUE les deux premiers alinéas de l'arrêté numéro 2020-4251 de la juge en chef du Québec et de la ministre de la Justice du 15 mars 2020 cessent d'avoir effet ;

QUE le présent arrêté prenne effet le 1^{er} septembre 2020.

[146] L'article 18 du *Règlement* débute ainsi :

« La **procédure** suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 :

5° [...] En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de [...] corriger les travaux dans le **délaï raisonnable** qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

6° à défaut par l'entrepreneur [...] de corriger les travaux [...], l'administrateur, **dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délaï** convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5 [...] prend en charge [...] les corrections, [...]. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délaï 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.

[147] Le délaï de rigueur contenu à la décision du 11 mai 2020 est bien, le délaï raisonnable qui a été indiqué par l'Administrateur, en vertu du *Règlement*.

[148] Tout comme la situation actuelle de pandémie est une situation nouvelle, l'arrêté ministériel 2020-4251 du 15 mars 2020 est de droit nouveau puisque « Les pouvoirs conférés à la juge en chef en application de l'article 27 du Code de procédure civile n'avaient à ce jour jamais été exercés⁴². »

[149] La Cour d'appel dans *Desindes*⁴³ rappelle :

[42] L'arbitre désigné est autorisé par la Régie à trancher les différends découlant des plans de garantie (article 83.1 de la *Loi*).

[43] La *Loi* et le *Règlement* ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel (articles 19, 20, 106 et 120 du *Règlement*). Enfin, il doit statuer « conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient » (article 116 du *Règlement*).

[150] En 2018 dans l'affaire *9264-3212 Québec inc. c. Moseka*⁴⁴, la Cour supérieure réitère un principe établi en 2002 dans l'affaire *Lebire*⁴⁵ :

⁴² Vincent de l'Étoile et Laurence Angers-Routhier, « Chronique - COVID-19 : l'arrêté 2020-4251 et la suspension des délais de prescription extinctive, de déchéance et de procédure en matière civile », *Repères*, mars 2020, EYB2020REP2938, p. 2.

⁴³ *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 (C.A.).

⁴⁴ *9264-3212 Québec inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, J.C.S.).

⁴⁵ J.E. 2002-1514 (Jacques Dufresne, J.C.S.), paragraphe [97].



[16] [...] L'article 116 du Règlement est une manifestation de la volonté du législateur d'accorder une grande latitude à l'arbitre appelé à décider des différends puisqu'il peut, conformément à cet article, faire appel à l'équité.

[151] Le Tribunal d'arbitrage a lu pendant son délibéré sur le site de *Soquij* (jugements.qc.ca) les quelques décisions judiciaires suivant cet arrêté ministériel qui n'a même pas encore six mois.

[152] Il n'y a pas de décisions arbitrales sur ce sujet en vertu du *Règlement*.

[153] Bien que l'article 27 du Code de procédure civile soit au chapitre *Les Règles d'interprétation et d'application du Code*, des organismes qui ne sont pas assujettis au Code de procédure civile se sont basés sur cet arrêté ministériel ou sur la situation d'urgence sanitaire sans le citer pour prolonger des délais.

[154] La Régie des marchés agricoles et alimentaires du Québec s'est basée sur cet arrêté pour reporter à septembre, le dépôt d'une demande qu'un règlement oblige à faire en juin⁴⁶ :

[3] **CONSIDÉRANT QUE**, selon l'article 9.15.31 du Règlement, une personne admissible doit, pour obtenir un contingent de relève, faire parvenir sa demande au plus tard le 15 juin; [...]

[5] **CONSIDÉRANT QUE** la juge en chef du Québec et la ministre de la Justice ont signé l'Arrêté 2020-4251, du 15 mars 2020, selon lequel les délais de prescription extinctive et de déchéance en matière civile sont suspendus jusqu'à l'expiration de la période de la déclaration d'état d'urgence sanitaire; [...]

[155] Le Registraire des faillites a déposé une requête « omnibus » pour prolonger les délais légaux et obtenu un jugement favorable de la Cour supérieure à cet effet dans l'affaire *Proposition de St-Pierre*⁴⁷ :

[1] Le Tribunal est saisi d'une «Requête *Omnibus* en prolongation de délai et dispense de signification» (la «**Requête Omnibus**») présentée par la Surintendante des faillites (la «**Requérante**») aux termes des articles 5(4)(a), 66.31(1), 187(11) et 187(12) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* («**LFI**»).

[2] Étant donné les impacts économiques et sociaux majeurs découlant de l'actuelle pandémie mondiale de la COVID-19 (la «**COVID-19**»), la Requérante demande au Tribunal de rendre une ordonnance *omnibus* afin de permettre et assurer plus de flexibilité dans l'administration des dossiers d'insolvabilité, d'abord dans celui de la proposition de consommateur déposée le 26 avril 2019 par le débiteur Michel St-Pierre (le «**Débiteur**») et aussi dans tous les dossiers d'insolvabilité existant, ou à être ouverts jusqu'au 30 juin 2020, dans la Province de Québec.

⁴⁶ *Producteur et productrices acéricoles du Québec de la Régie des marchés agricoles et alimentaires du Québec* 2020 QCRMAAQ 23.

⁴⁷ *Proposition de St-Pierre* 2020 QCCS 1374 (Louis J. Guoin, J.C.S.).



6. CONCLUSION

[20] La situation résultant de la COVID-19 justifie donc à juste droit, et même plus, les démarches de la Requérante et, tel que déjà mentionné précédemment, le Tribunal accueillera la Requête *Omnibus*.

[156] La Commission des transports du Québec a prolongé le délai prévu dans une de ses décisions antérieures dans l'affaire *Mahmoud Ahmed Elsharkawi*⁴⁸ :

[5] La situation actuelle découlant de la pandémie du coronavirus (COVID-19) empêche M. Elsharkawi de suivre les conditions imposées par la Commission dans la décision 2020 QCCTQ 0207 (la Décision). Cette situation est indépendante de sa volonté.

[6] Dans les circonstances, la Commission estime qu'une prolongation du délai fixé au 30 avril 2020 de sorte que M. Elsharkawi respecte les conditions ordonnées par la Décision, est raisonnable. La Commission va prolonger le délai jusqu'au 31 décembre 2020.

[157] L'article 116 du *Règlement* est à l'effet que l'arbitre statue conformément aux règles de droit, et qu'il peut faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient :

116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[158] La Cour supérieure jugea dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*⁴⁹ :

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie. (nos soulignés)

[76] L'équité est un concept qui fait référence aux notions d'égalité, de justice et d'impartialité qui sont les fondements de la justice naturelle. Dans certains cas, l'application littérale des règles de droit peut entraîner une injustice. Le recours à l'équité permet, dans certains cas, de remédier à cette situation.

[77] Les propos tenus par la professeure Raymonde Crête dans un article récent permettent de mieux saisir la nature et les limites du pouvoir de l'arbitre en matière d'équité:

⁴⁸ *Mahmoud Ahmed Elsharkawi* 2020 QCCTQ 1052.

⁴⁹ 2007 QCCS 4701 (Michèle Monast, J.C.S.).



« PRELIMINARY REMARKS ON THE CONCEPT OF EQUITY

7. For a better understanding of the scope of the equitable remedies that are provided by the legislation, it is important to shed some light on the foundational concept of equity.⁷ According to its first accepted understanding, equity refers to the notions of equality, fairness, and impartiality, which are associated with the standards of natural justice.⁸ In this broad sense, the concept of "equity" encompasses all the institutions and rules of law designed to attain the objective of justice.

8. In certain circumstances, the application of the rules of substantive law can, due to their general nature, result in injustice. They are sometimes incapable of capturing the complex reality of life in society.⁹ For the purposes of preventing injustice, "equity", in a more restricted sense, leads judicial authorities to override or supplement the strict rules of law by taking into account the particular circumstances of each case.¹⁰ One author refers to these overriding and supplementary functions of "equity" in the following terms: "an opposition to the rigidity of the law, of the 'strict law'".¹¹

[...] 10. In jurisdictions with a tradition of Civil Law, like those with a tradition of Common Law, equity also constitutes a fundamental concept that originally manifested itself in the rules and doctrines of the Roman Praetorian Law. However, unlike its historical development in English law, equity has always remained an integral part of the Civil Law systems.¹⁷ In Private Law, the concept finds its expression in its overriding function, notably where judges, aware of their inability to overtly override the explicit norms, temper the power of those norms with a skilful interpretation of the law and of the facts in such a way as to adopt what is clearly the fairest decision.¹⁸ To reach this end, the arbiter may call on a general principle to reduce the extent of a specific clause or may bring particular attention to certain facts and play down others.¹⁹

11. Equity also manifests itself in substantive law, by the integration of a number of "notions of variable content".²⁰ These include specific rules founded on the interests of justice, which allow the courts to derogate and to add to the legislative and contractual norms. Notably, the Civil Code of Quebec imposes certain requirements of 'good faith', which transcend the respect of strict rights.²¹ They prohibit the abusive or unreasonable exercise of rights and recognize the auxiliary role of 'equity' in the determination of contractual obligations. They also introduce the rule of contractual justice, which aims at re-establishing an equilibrium between the obligations of the parties. These rules and principles effectively legitimize overriding and auxiliary judicial interventions aimed at finding the fairest solution in the circumstances. As mentioned by Philippe Jestaz, the auxiliary function of equity is possible, "when the legislator refuses to give a precise command and leaves in the hands of the judges the task of preceding individual treatment (within certain legal limits).⁵⁰»

⁵⁰ Raymonde Crête : « *Dealing with Unfairness: Some observations on the Role of the Courts in Designing a Fair Solution* », (2003) 36 U.B.C.L. Rev. 519-540.



[159] L'article 18 du *Règlement* décrit une *procédure* de réclamation *en matière civile* et l'Administrateur a statué que le délai raisonnable d'exécution était un *délai de rigueur*.

[160] Le Tribunal d'arbitrage doit considérer l'applicabilité de l'arrêté 2020-4251 du 15 mars 2020, à l'article 18 du *Règlement* et à la décision de l'Administrateur du 11 mai 2020, dans la situation actuelle exceptionnelle de pandémie, où les tribunaux et les justiciables doivent faire face à une situation nouvelle.

[161] Le Tribunal d'arbitrage conclut de faire appel, dans le présent dossier, à l'article 116 du *Règlement* et de déclarer, sur la base de l'équité, qu'il y a eu suspension jusqu'à la levée de la suspension le 1^{er} septembre 2020, du délai d'exécution déterminé *délai de rigueur* par l'Administrateur en vertu de l'article 18 du *Règlement* sur la *procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10* selon les dispositions des arrêtés 2020-4251 du 15 mars 2020 (suspension des délais) et 2020-4303 du 31 août 2020 (levée de la suspension).

[162] Le Tribunal d'arbitrage a recours à l'article 116 du *Règlement* car les circonstances au dossier le justifient.

[163] Le Tribunal d'arbitrage prend en considération les circonstances suivantes :

[163.1] la situation actuelle exceptionnelle de la pandémie ;

[163.2] que le 13 mars 2020, le Gouvernement du Québec a décrété une urgence sanitaire ;

[163.3] que le 15 mars 2020, la juge en chef du Québec et la ministre de la justice ont signé un arrêté pour suspendre les délais de prescription extinctive, de déchéance et de procédure en matière civile, suspension dont la levée est décrétée pour le 1^{er} septembre 2020 ;

[163.4] la situation de l'industrie de la construction en général connue du tribunal statuaire spécialisé soussigné ;

[163.4.1] qui amène à conclure, de façon particulière au présent dossier, comme preuve crédible, le contenu de la lettre du 8 juillet 2020 (pièce A-15) de l'Entrepreneur (le chargé de projet) à l'Administrateur :

Nous avons reçu le rapport le 11 mai. A ce moment, la construction résidentiel (a la demande du ministre) devait mettre ses efforts a compléter les projets livrable pour le 31 juillet.

Puis le retour du confinement a creer une rareté de main-d'oeuvre. Nous sommes toujours a la recherche de maind'œuvre pour corriger les items du rapport



Et pour finir, la PCU a générer chez plusieurs de nos fournisseur un manque de main d'oeuvre car les gens qui travaille en usine ont, pour plusieurs, préférer recevoir la PCU que de retourner au travail. Ce qui cause des retards important sur la livraison des produits usine.

Pour ces raisons, je vous demande un délai supplémentaire ;

[163.5] la preuve dans ce dossier qui est à l'effet que l'Entrepreneur, au moment de signer cette décision intérimaire :

[163.5.1] effectue des travaux correctifs au bâtiment résidentiel des Bénéficiaires,

[163.5.2] il est en contact direct avec les sous-entrepreneurs,

[163.5.3] il a rédigé un *échancier des travaux à parachever* (il restera à l'Administrateur de déterminer s'il est satisfaisant et d'en faire le suivi) ;

[163.6] rien dans la preuve ne démontre qu'une prise en charge par l'Administrateur dès maintenant dans la *situation actuelle* aurait accéléré ou accélérerait la finition des travaux ordonnés ;

[163.6.1] dans une autre affaire entendue par le soussigné le 30 juin 2020⁵¹, le gestionnaire des travaux (en charge de l'exécution des travaux ordonnés dans les décisions arbitrales) d'un autre administrateur du plan de garantie avait demandé un délai de quatre-vingt-dix jours pour la prise en charge des travaux, procéder à trouver des entrepreneurs disponibles, obtenir des soumissions et faire exécuter les travaux.

[164] Pour ces motifs, le Tribunal d'arbitrage considère et conclut qu'il ne peut pas déclarer le défaut de l'Entrepreneur et ordonner la prise en charge par l'Administrateur en vertu du *Règlement* suite à la décision du 11 mai 2020.

La demande d'ordonnance pour un préavis pour l'accès aux lieux

[165] Par mise en demeure à l'Administrateur le 17 août 2020 (voir le paragraphe [16.10] ci-haut), les Bénéficiaires ont demandé par l'entremise de leur procureur un préavis pour l'accès des lieux, pour les motifs qui y sont exposés.

[166] Dans leur demande du 18 août 2020, les Bénéficiaires demandent au Tribunal d'arbitrage une ordonnance à cet effet.

[167] Même si l'Administrateur n'a pas rendu de décision à ce sujet, le Tribunal d'arbitrage considère qu'il peut rendre une ordonnance à cet effet, comme conditions ou encadrement à l'exécution des travaux correctifs.

⁵¹ *Gentile c. 9116-7056 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie autrefois administré par la Garantie Habitation du Québec Inc.* CCAC S19-112901-NP, 3 août 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [229].



[168] Récemment la Cour supérieure a jugé dans l'affaire *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart*⁵² :

[27] Le fait pour GCR de ne pas avoir traité, le 3 février 2016, l'ensemble de la demande du bénéficiaire, ce qui comprenait la dénonciation d'octobre 2015, ne peut servir de fin de non-recevoir à la juridiction de l'arbitre. Cette question est au cœur de la compétence de l'arbitre et sa décision est raisonnable.

[169] Il est vrai que la preuve sur les difficultés (par exemple, des inconnus sur le toit à 6 h 00/6 h 30 le matin) a été rapportée par le procureur des Bénéficiaires, suite à sa mise en demeure et à son présent « Avis de gestion » écrit, et non par les Bénéficiaires comme témoins à l'audience.

[170] Le Tribunal d'arbitrage soussigné a dit à l'audience que tout accord avant que la présente décision soit rendue éviterait l'émission d'une décision ; le soussigné n'a eu aucune nouvelle à ce sujet.

[171] Le procureur des Bénéficiaires a salué à l'audience la collaboration récente du procureur de l'Entrepreneur à ce sujet.

[172] La Cour d'appel a rappelé dans l'arrêt *Hydro-Québec c. Construction Kiewit cie*⁵³ que la bonne foi doit gouverner la conduite des parties et qu'elles ont l'obligation de collaborer entre elles:

[83] Or, cela ne dispense en rien les parties - le maître d'œuvre tout comme l'entrepreneur - de respecter la règle selon laquelle la bonne foi doit gouverner leur conduite au moment de l'exécution du contrat (art. 1375 C.c.Q.). Sur ce point, le juge voit juste :

[141] D'une façon générale, **les parties reconnaissent qu'elles sont soumises à l'obligation d'agir raisonnablement selon les règles d'équité et de loyauté**; d'agir de bonne foi selon l'article 1375 C.c.Q.; elles reconnaissent **l'obligation positive de renseignements et l'obligation de collaborer entre elles**.

[...] [89] Les articles 6, 7 et 1375 C.c.Q. rappellent que les exigences de la bonne foi sont à la base de tout contrat, y compris dans la phase de l'exécution. La rudesse apparente de l'obligation de résultat imposée à l'entrepreneur est atténuée par l'application des règles de la bonne foi au contrat d'entreprise. Comme l'explique l'auteur Sarault, la rigueur dans l'interprétation des engagements contractuels qui dominait l'ancienne jurisprudence n'a plus cours :

3 - [...] D'une manière générale, l'emphase sur la bonne foi et la conduite raisonnable qui caractérise la philosophie introduite par le nouveau Code civil a beaucoup contribué à cette modification des courants jurisprudentiels. Ainsi, alors que la jurisprudence antérieure était davantage axée sur le respect de la lettre et de l'esprit des dispositions du contrat, lesquelles étaient parfois fort draconiennes, la nouvelle tendance qui a suivi l'entrée en vigueur du nouveau *Code civil du Québec* a accordé davantage d'importance aux concepts de bonne foi et de conduite raisonnable dans le comportement des parties, et ce, en conformité avec les principes codifiés à ce chapitre aux articles 6, 7 et

⁵² *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart* 2019 QCCS 40 (Danièle Mayrand, J.C.S.).

⁵³ 2014 QCCA 947.



1375 C.c.Q.².² Il est reconnu que l'arrêt le plus marquant qui a amorcé cette réforme est celui rendu par la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Banque de Montréal c. Bail Itée*, [1992] 2 R.C.S. 554, EYB 1992-67806.

[90] Le juge Forget le souligne dans l'arrêt *Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec*⁵⁴, cela impose au maître d'œuvre la norme de la conduite raisonnable dans l'exercice de ses droits :

[126] Depuis 1994, cette théorie est codifiée au *Code civil du Québec* par le biais des articles 7 et 1375, qui prescrivent l'exigence d'agir de bonne foi dans le cadre de toute relation contractuelle :

7. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.

1375. La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction.

[173] Vue la demande, vu la preuve au dossier, vu le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage accueille la demande de rendre une ordonnance à cet effet.

FRAIS

[174] L'article 123 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[175] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de leur réclamation, les coûts de l'arbitrage seront assumés par l'Administrateur.

CONCLUSION

[176] **POUR CES MOTIFS**, le Tribunal d'arbitrage, sur la demande des Bénéficiaires intitulée « Avis de gestion pour l'obtention d'ordonnances en urgence » :

[176.1] **ACCEUILLE** partiellement la demande des Bénéficiaires ;

[176.2] **REJETTE** les moyens d'irrecevabilité de l'Administrateur et de l'Entrepreneur quant à la compétence juridictionnelle de l'arbitre soussigné ;

[176.3] **DÉCLARE** la compétence juridictionnelle de l'arbitre soussigné pour trancher le différend issu du courriel de l'Inspecteur-conciliateur de l'Administrateur aux Bénéficiaires du 14 août 2020, référant au courriel

⁵⁴ Note du soussigné : il y a erreur de référence, il s'agit plutôt de *Développement Tanaka inc. c. Commission scolaire de Montréal* 2007 QCCA 1122.



envoyé à l'Entrepreneur le 13 août 2020 quant aux délais d'exécution de la décision du 11 mai 2020 qui avait fixé un délai de rigueur ;

[176.4]**DÉCLARE** dans le présent dossier, l'application :

[176.4.1] du contenu de l'arrêté 2020-4251 de la juge en chef du Québec et la ministre de la Justice du 15 mars 2020 en raison de la déclaration d'urgence sanitaire du 13 mars 2020 qui a suspendu les délais de prescription extinctive, de déchéance et de procédure en matière civile, et

[176.4.2] du contenu de l'arrêté 2020-4303 de la juge en chef du Québec et du ministre de la Justice en date du 31 août 2020 qui a levé la suspension des délais suspendus par l'arrêté 2020-4251 du 15 mars 2020 qui a pris effet le 1^{er} septembre 2020 afin que ceux-ci puissent recommencer à courir à compter de cette date ;

au délai de rigueur, selon son sens juridique, de quatre-vingt-dix jours, non inclus les jours des vacances de la construction, contenu à la décision de l'Administrateur du 11 mai 2020, qui était le *délai raisonnable* indiqué par l'Administrateur en vertu de l'article 18 5^o du *Règlement*, auquel l'article 18 6^o du *Règlement* fait référence, pour les points 1 à 49 de ladite décision ;

[176.5]**ET sur la base de la déclaration au sous-paragraphe [176.4] :**

[176.5.1] **DÉCLARE** qu'en date de l'émission de la présente décision intérimaire, est prématurée la demande des Bénéficiaires, et **REJETTE** la demande des Bénéficiaires, de constater le défaut de l'Entrepreneur de se conformer à la décision rendue le 11 mai 2020 pour les points 1 à 49, le défaut de l'Administrateur de prendre en charge les travaux de parachèvement en lieu et place de l'Entrepreneur et d'ordonner à l'Administrateur de prendre en charge lesdits travaux de parachèvement ;

[176.5.2] **DÉCLARE** qu'en date du 13 août 2020, l'Administrateur avait le pouvoir d'envoyer le courriel auquel le courriel du 14 août 2020 fait référence ;

[176.5.3] **PREND ACTE** de *l'échéancier des travaux à parachever* envoyé par le procureur de l'Entrepreneur par courriel le 28 août 2020 à 8 h 07 du matin au Tribunal soussigné, aux procureurs des Bénéficiaires et de l'Administrateur et **RENVOIE** le dossier de l'exécution des travaux correctifs accordés dans la décision du 11 mai 2020 à l'Administrateur pour qu'il continue à faire le suivi et agisse en conformité du *Règlement* ;



[176.6]**ORDONNE** à l'Entrepreneur directement ou par l'intermédiaire de tout intervenant d'informer les Bénéficiaires de leur présence à leur domicile sur préavis au plus tard, 17 h 00 la veille de toute intervention, ou au plus tard à tout autre moment convenu entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, en divulguant (1) l'identité de l'intervenant (2) l'objet (3) la date et (4) l'heure ou la période de sa présence ;

[176.7]**LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage pour la présente décision intérimaire, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, 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 CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;

[176.8]**RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement* ;

[176.9]**REJETTE** les autres demandes des Bénéficiaires dans leur demande intitulée « Avis de gestion pour l'obtention d'ordonnances en urgence ».

Montréal, le 8 septembre 2020



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Procureurs :

Pour les Bénéficiaires :
M^e Olivier St-André
Bélanger Paradis avocats inc.

Pour l'Entrepreneur :
M^e Yannick Richard
Cain Lamarre, s.e.n.c.r.l.

Pour l'Administrateur :
M^e Pierre-Marc Boyer



Autorités citées :

9250-4992 Québec Inc. c. Richard Brady et Jill Jeannotte et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) SORECONI 151612001, 10 juillet 2016, André Dugas, arbitre.

Sylvie Giroux et Gaëtan Daigle et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Aubut Construction inc. GMM 2005-04-01, 9 juin 2006, M^e Bernard Lefebvre, arbitre.

Gentile c. 9116-7056 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie autrefois administré par la Garantie Habitation du Québec Inc. CCAC S19-112901-NP, 3 août 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Giguère c. Construction Duréco inc. 2019 QCCA 2179.

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

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL 2011 QCCA 56.

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 (C.A.).

Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel 2016 QCCA 2094.

La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire J.E. 2002-1514 (Jacques Dufresne, J.C.S.).

Syndicat « Les Copropriétaires du Oxxford » c. Mario di Palma et a. CCAC S13-031501-NP, 7 janvier 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Morin et Constructions Paul Genesse et La Garantie Qualité Habitation CCAC S14-110401-NP, 13 mars 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre

Gignac c. Marcotte 2010 QCCA 821.

Thibault et al. c. Entreprises E. Chainé et al. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S11-061201-NP et al., 19 mars 2012, Jean Philippe Ewart, arbitre.

9222-7529 Québec Inc. c. Cayer et Bourbeau et la Garantie de Construction Résidentielle (GCR) CCAC S17-112201-NP, 16 août 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Paquette c. Constructions H. Urbain inc. 2016 QCCS 317 (Karen Kear-Jodoin, J.C.S.).

Nearctic Nickel Inc. c. Canadian Royalties Inc. 2012 QCCA 385.

Tomko v. Labour Relations Board (N.S.) et al., [1977] 1 S.C.R. 112.

Association des pompiers de Montréal inc. c. Ville de Montréal, J.E. 2011-699, 2011 QCCA 631.

Caroline Gosselin & Steve Girard c. Les Constructions Vaubec Inc. Garantie Qualité Habitation CCAC S17-032102-NP, 29 mai 2018, Michel A. Jeannot, arbitre.

Québec (Procureur Général) v. Progress Brand Clothing Inc. [1979] C.A. 326.



Dubois c. Fondations André Lemaire inc. (Habitations André Lemaire) 2011 QCCS 2339 (Suzanne Mireault, J.C.S.).

Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abrisat CCAC S15-011101-NP 22 novembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Maisons Laprise Inc. c. Hoang Tuan Vu et Raymond Chabot, Administrateur Provisoire Inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat Inc. CCAC S15-111701-NP, 25 mai 2016, Michel A. Jeannot, arbitre.

Joel Dusseault et Construction Philip Cousineau Inc. et La Garantie Construction Résidentielle, Soreconi 181107001, 15 mars 2019, M^e Jacinthe Savoie, arbitre.

Gestion Titanium Inc. c. Marie-Josée Tremblay & Benoit Hotte et GCR CCAC S18-102901-NP, 7 janvier 2019, Michel A. Jeannot, arbitre.

Bianka Chenel et Les Habitations Entourage Inc. et Garantie Construction Résidentielle (GCR), CCAC S18-032501-NP, 12 novembre 2018, M^e Carole St-Jean, arbitre.

Syndicat de copropriété 4767 à 4827 8e Avenue et 3189 rue Claude-Jodoin et St-Luc Habitation inc. Soreconi, 27 avril 2010, M^e Albert Zoltowski, arbitre.

Frève et al. c. Construction Levasseur et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. S14-012201-NP et al, 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Matheos c. Construction D'Astous Ltée. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ AZ-50557084 (CCAC S07-052402-NP et S08-010301- NP, 12 mai 2009, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Pierre Bienvenu, *L'Arbitrage comme mode de règlement des différends*, p. 797, dans le cadre de *La construction au Québec : perspectives juridiques*, sous la direction de M^e Olivier F. Kott - M^e Claudine Roy, Ed. Wilson Lafleur, 1998.

Desrochers c. Sotramont Québec et La Garantie Habitation du Québec CCAC S09-170401-NP, 18 janvier 2010, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Vincent de L'Étoile et Laurence Angers-Routhier, « Chronique - COVID-19 : l'arrêté 2020-4251 et la suspension des délais de prescription extinctive, de déchéance et de procédure en matière civile », Repères, mars 2020, EYB2020REP2938, p. 2.

9264-3212 Québec inc. c. Moseka 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, J.C.S.).

Producteurs et productrices acéricoles du Québec de la Régie des marchés agricoles et alimentaires du Québec 2020 QCRMAAQ 23.

Proposition de St-Pierre 2020 QCCS 1374 (Louis J. Guoin, J.C.S.).

Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart 2019 QCCS 40 (Danièle Mayrand, J.C.S.).



Raymonde Crête : « *Dealing with Unfairness: Some observations on the Role of the Courts in Designing a Fair Solution* », (2003) 36 U.B.C.L. Rev. 519-540.

Hydro-Québec c. Construction Kiewit cie 2014 QCCA 947.

Banque de Montréal c. Bail Itée, [1992] 2 R.C.S. 554, EYB 1992-67806.

Développement Tanaka inc. c. Commission scolaire de Montréal 2007 QCCA 1122.

