

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 192034-8534
N° dossiers CCAC : S23-081001-NP et S24-032501-NP

Entre

Jonathan Tétreault
Alexandre Préfontaine
Bénéficiaires

ET

Construction Mera Inc.
Entrepreneur

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE SUR UNE DEMANDE D'INTERROGATOIRE AU PRÉALABLE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires :	M ^e Pierre Soucy
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Alexandre Grandmont Éric Lebel
Pour l'Administrateur :	absent
Dates de l'audience :	27 septembre 2024
Date de la sentence :	2 octobre 2024

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES:

Jonathan Tétreault
 Alexandre Préfontaine
 a/s M^e Pierre Soucy
 Lambert Therrien
 25, rue des Forges, bureau 410
 Trois-Rivières, Qc. G9A 6A7

ENTREPRENEUR :

Construction Mera inc.
 a/s M^e Alexandre Grandmont
 Normandin Gravel Rhéaume
 328, rue Principale, Bureau 300
 Granby (Québec) J2G 2W4

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
 a/s M^e Marc Baillargeon
 M^e Martin Thibeault
 4101 3^e étage, rue Molson
 Montréal, Qc. H1Y 3L1

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

Introduction	3
Demande par l'Entrepreneur d'un interrogatoire du Bénéficiaire	4
Décision sur la demande d'un interrogatoire au préalable	7
Le Code de procédure ne lie pas et l'arbitre est maître de la procédure	7
Arbitrage statutaire et obligatoire tenu en vertu du Règlement	9
Procédure impérative et processus expéditif	11
Absence de disposition pour le remboursement des copies des notes sténographiques	13
La décision citée par l'Entrepreneur	14
Conclusion	15
Gestion et dates de l'audience	16
Pièces	16
Demande de documents pertinents	16
Dates d'audience	17
Coûts	17
CONCLUSION	17



Introduction

- [1] Le Tribunal d'arbitrage a d'abord été saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur GCR du 14 juillet 2023, reçue par CCAC le 10 août 2023 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 18 août 2023, c'est le dossier S23-081001-NP.
- [2] Le Tribunal a été saisi par la suite d'une seconde demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en vertu du *Règlement* d'une décision de l'Administrateur GCR du 20 mars 2024, reçue par CCAC le 25 mars 2024 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 28 mars 2024, c'est le dossier S24-032501-NP.
- [3] Les deux dossiers ont été réunis pour enquête et audition.
- [4] Le procureur des Bénéficiaires a confirmé que les différends qu'ils ont avec la décision de l'Administrateur du 14 juillet 2023, qu'ils demandent au Tribunal de trancher sont :
- [4.1] 18. Toit de l'entrée et garage ;
 - [4.2] 19. Revêtement extérieur vertical ;
 - [4.3] 20. Revêtement extérieur horizontal ;
 - [4.4] 21. Fenêtres et portes endommagées ;
 - [4.5] 23. Fenêtre arrière du sous-sol égratignée ;
 - [4.6] 26. Défaut de finition - couvre-plancher de bois ;
 - [4.7] 27. Fenêtre égratignée (salon au sous-sol) ;
 - [4.8] 28. Mauvaise installation MAC Acier Architectural.
- [5] Puis, quant à la décision supplémentaire du 25 mars 2024, le procureur des Bénéficiaires a confirmé que leur différend était sur le seul objet de cette décision, soit :
- [5.1] 17. Isolant dans la chambre d'invité au sous-sol.
- [6] Une première sentence arbitrale a été émise le 3 septembre 2024 et se concluait ainsi (début) :

CONCLUSION

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

DÉCLARE bonne, valable et recevable en conformité avec le *Règlement*, la dénonciation des Bénéficiaires pour les points 18, 19, 21, 23, 26, 27, 28 dans le dossier S23-081001-NP **ET REJETTE** la décision de l'Administrateur quant aux délais de dénonciation seulement ; [...]



Demande par l'Entrepreneur d'un interrogatoire du Bénéficiaire

[7] À la suite de la sentence arbitrale du 3 septembre (sur un autre objet), le procureur de l'Entrepreneur a demandé d'interroger hors cour le Bénéficiaire par courriel du 6 septembre 2024 :

D'emblée, nous désirerons procéder à l'interrogatoire préalable de M. Préfontaine et obtenir la communication de certains documents avant de procéder aux fonds sur ces questions.

[8] Déjà le 6 septembre par courriel, le procureur des Bénéficiaires a écrit :

Nous nous objectons à l'interrogatoire préalable.

[9] Puis par courriel du 26 septembre 2024, le procureur de l'Entrepreneur demande ce qui suit :

En regard de la gestion prévue ce vendredi 27 septembre, nous demanderons à ce que vous rendiez une décision arbitrale sur les éléments suivants qui devront être discutés demain.

Le droit de nos clients d'interroger le bénéficiaire Préfontaine sur les éléments en litige en novembre prochain. Nous vous soumettons respectueusement qu'il est faux de prétendre que « la procédure d'interrogatoire n'existe pas dans le processus d'arbitrage. » Au contraire, rien ne l'interdit. Vous trouverez en pièce jointe à la présente une décision de l'une de vos collègues autorisant expressément un interrogatoire préalable puisque ceux-ci permettent notamment de diminuer le temps d'audience au fonds. Par ailleurs, cela va dans le sens du principe de contradiction prévu à la loi. Considérant que l'audience se tiendrait manifestement en janvier (faute de disponibilité de l'un de nos experts en novembre) il n'y aura aucun retard et le présent dossier ne sera pas moins expéditif. Nous proposons d'interroger M. Préfontaine en TEAMS aux dates acceptées par ce dernier en novembre pour une durée maximale de deux (2) heures.

[10] A l'audience du 27 septembre, tenue par moyens technologiques (Zoom), le procureur des Bénéficiaires a réitéré son objection.

[11] L'Entrepreneur plaide que l'arbitre a le pouvoir d'ordonner la tenue d'un interrogatoire hors cour, sur la base de l'article 116 du *Règlement* à l'effet que l'arbitre rend sa décision sur la base de la règle de droit :

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

[12] Pour l'Entrepreneur, les règles de droit, ce sont les règles notamment du *Code de procédure civile* ;

[12.1] or le *Code de procédure* prévoit la tenue d'un interrogatoire au préalable d'une partie.



[13] Il produit la décision rendue par M^e Karine Poulain, alors arbitre, dans *Syndicat des copropriétaires Les Manoirs Domaine du Géant (Phase I, II, IIIA, IIIB) et Station Mont-Tremblant*,¹ et ajoute que cette décision est très à propos ;

[13.1] le Tribunal a fait remarquer que dans cette décision, la valeur en litige était évaluée à \$3 millions de dollars, ou près de \$4 millions en dollars constants, et a demandé quelle était l'évaluation dans nos dossiers :

[13.1.1] le procureur a répondu :

13.1.1.1. que c'était une interrogation, mais au-dessus de \$100,000 ;

13.1.1.2. c'est plus que \$50,000 prévu au *Code de procédure civile* ;

[13.2] le Tribunal a aussi fait remarquer à l'audience ;

[13.2.1] qu'il n'avait pas à décider si dans un dossier de \$ 4 millions de dollars il allait accorder le droit à un interrogatoire au préalable, mais dans son dossier à lui ;

13.2.1.1. où le procureur de l'Entrepreneur est le premier, en 14 ans et demi que le soussigné préside ce tribunal statutaire, à demander à procéder à un interrogatoire au préalable, alors que l'interrogatoire préalable n'est pas d'usage dans le processus d'arbitrage en vertu du *Règlement* ;

13.2.1.2. le procureur de l'Entrepreneur demande une décision écrite de la part du Tribunal soussigné, requérant une nouvelle décision arbitrale visant à instituer un processus d'interrogatoire qui entraîne des frais supplémentaires à un processus d'arbitrage pour lequel la Cour d'appel a dit à au moins deux reprises qu'il était à moindres coûts et à peu de frais ;

13.2.1.2.1. alors même que parmi les centaines de dossiers d'arbitrage que le soussigné a présidés, les parties s'échangent les précisions et les documents pertinents requis avant l'audition sans que jamais, il n'ait assisté à un problème (puisque les documents sont pertinents) ;

13.2.1.2.1.1. si l'Entrepreneur en veut, qu'il fasse une liste et on pourra en discuter ;

13.2.1.2.1.2. c'est une chose de demander des précisions et des documents, c'est autre chose que de vouloir instituer un processus d'interrogatoire hors cour dans

¹ 2014 CanLII 150044 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/jclcs>> (décision du 30 mai 2014).



le cadre d'un processus expéditif et moins coûteux ;

[13.2.2] la question n'est pas si l'arbitre a les pouvoirs d'ordonner, mais si l'arbitre doit l'ordonner dans le présent dossier ;

13.2.2.1. que l'Entrepreneur lui dise où c'est prévu au *Règlement*.

[14] L'Entrepreneur considère que dans ce contexte-là, le Tribunal doit lui permettre d'interroger le Bénéficiaire pendant une durée d'une heure ou deux ;

[14.1] car il veut des réponses par rapport aux faits, comment ça s'est déroulé et qu'est-ce qui est demandé véritablement par les Bénéficiaires ;

[14.2] avec égards, le *Code de procédure civile* le lui permet, le processus d'arbitrage le permet, l'arbitre a le pouvoir de le permettre d'interroger ces personnes pour une heure ;

[14.3] le but n'est pas de faire de la procédurite, il ne veut rien savoir de cela ;

[14.4] la demande d'arbitrage est laconique par rapport à ce qu'il demande réellement ;

[14.5] avec ce qu'il a entendu de la part du Bénéficiaire lors de la première audience d'août dernier [qui a mené à la sentence du 3 septembre], il est très à propos et nécessaire de pouvoir interroger le Bénéficiaire ;

[14.6] rien dans le Code d'arbitrage du CCAC ne prohibe la possibilité de la tenue d'un interrogatoire au préalable ;

[14.7] ça ne retarde pas le dossier si on procède en janvier 2025 et c'est autant expéditif ;

[14.7.1] le procureur des Bénéficiaires et ses clients ont mentionné leur disponibilité en novembre pour deux jours ;

[14.7.2] il est possible qu'à la suite, le temps d'audience soit réduit, même que le dossier soit réglé ;

[14.8] il ne cherche nullement à créer un précédent car il a soumis une décision à l'effet que l'arbitre a le pouvoir de le faire, dans tous les pouvoirs de l'arbitre, le soussigné a le pouvoir de le faire.

[15] Le procureur des Bénéficiaires s'objecte.

[16] Il plaide que la procédure d'arbitrage est une procédure expéditive, ça fait plus de six mois que les Bénéficiaires se sont pourvus en arbitrage.

[17] La demande de l'Entrepreneur est inconciliable avec l'article 117 du *Règlement* qui prévoit que l'arbitrage se tient dans les 30 jours de la demande d'arbitrage :

117. L'audition de la demande en arbitrage doit débiter dans les 30 ou 15 jours de sa réception selon que la demande porte sur une réclamation ou l'adhésion.

[17.1] le Tribunal a fait remarquer que ce délai est le début du processus et non, de l'audition au fond.



- [18] Cette demande est néanmoins irréconciliable avec la procédure prévue qui est un arbitrage d'experts.
- [19] Si on ouvre la porte aux interrogatoires, il va demander d'interroger l'Entrepreneur, le Conciliateur, ça va être disproportionnel, ça va engendrer des frais et des honoraires pour tout le monde.
- [20] Alors que l'on parle de valeur en litige, tout ce que le Tribunal a à décider est si les allégations de malfaçons sont bien fondées, ce sera à la lumière de la preuve d'experts.
- [21] Alors que le confrère veut interroger sur les faits, du moment qu'il y a malfaçon, présente et prouvée, le fardeau de preuve appartient à l'Entrepreneur, la présomption joue contre l'Entrepreneur, c'est ce dernier qui doit prouver qu'il n'est pas redevable envers la Garantie.
- [22] Quant aux vices cachés ou majeurs, c'est la même chose, c'est déterminé par une preuve d'expert.

Décision sur la demande d'un interrogatoire au préalable

- [23] Le Tribunal d'arbitrage est tributaire du consentement des parties quant à la procédure, or ici, il y a objection d'une partie à la tenue d'un interrogatoire au préalable.
- [24] Le Tribunal d'arbitrage n'affirme nullement qu'il soit interdit de tenir un interrogatoire hors cour si toutes les parties y consentent.
- [25] Le Tribunal d'arbitrage n'affirme nullement qu'il n'ait pas les pouvoirs juridictionnels d'ordonner de faire ou ne pas faire.
- [26] Le Tribunal rend la présente sentence dans le cadre strict d'une demande contestée d'interrogatoire au préalable hors cour dans le cadre strict du présent dossier.
- [27] Le Tribunal rejette la demande d'un interrogatoire au préalable dans le présent dossier, elle est incompatible avec les arrêts de la Cour d'appel pour qui le *Règlement* a prévu un *ensemble de mécanismes qui sont censés favoriser, à peu de frais, et de manière expéditive, la résolution des différends découlant d'un Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, devant un Tribunal qui n'est pas lié par les dispositions du *Code de procédure civile*.

Le Code de procédure ne lie pas et l'arbitre est maître de la procédure

- [28] Avec égards, contrairement à ce qui a été plaidé par l'Entrepreneur, le Tribunal d'arbitrage, comme tribunal administratif, n'est pas soumis aux dispositions du *Code de procédure civile* sur les interrogatoires au préalable.
- [29] Pour la Cour d'appel dans *Pickard c. Olivier*², dans un dossier concernant ce qui s'appelait alors, la Régie du logement :

² 2012 QCCA 28 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fpm8w>>



[10] Le jugement de la Cour du Québec est conforme aux enseignements de la Cour supérieure dans l'affaire *9103-0049 Québec inc. c. Cour du Québec*, [2009] R.D.I. 803, [2009 QCCS 3984\[1\]](#), qui rappelle la compétence limitée de la Régie et l'absence de disposition statutaire lui permettant de sanctionner les procédures abusives :

[29] La Régie ne peut pas non plus fonder son pouvoir de sanctionner les abus de procédure par le biais des articles 4.2 et 54.1 à 54.6 C.P.C., puisque, sauf pour les règles de preuve qu'il contient (art. 2811 C.C.Q.³), le *Code de procédure civile* ne s'applique pas à la Régie.

[30] Cette décision est citée par notre confrère Jean Philippe Ewart, arbitre, dans l'affaire rendue en vertu du *Règlement dans Chenel et Habitations Entourages inc.*⁴ :

[17] Le Tribunal statue conformément aux règles de droit et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient[4]⁵, équité qui doit trouver assise au Règlement, et quoique non lié[5] par le Code de procédure civile s'en inspire, si d'à-propos. [renvoi 5 : Le terme 'tribunal' au Code de procédure civile ne vise pas le Tribunal, comme nous le rappelle notre Cour d'appel (*Skelling c. Québec (Procureur général)* [2006 QCCA 148](#), par.10 et plus récemment *inter alia* en 2012 (*Pickard c. Olivier* [2012 QCCA 28](#), Dalphond, P. J.C.A. et se doit d'être compris comme pourvoyant qu'un tribunal administratif n'étant pas un tribunal judiciaire au sens de 22 C.p.c., conséquemment le Code de procédure civile ne s'applique pas au Tribunal (sauf dispositions spécifiques, tel qu'il peut être spécifiquement prévu au Règlement par exemple pour fins d'homologation (article 121 du Règlement; voir aussi l'article 119 (4)).]

[31] Pour la Cour suprême dans l'arrêt *Prassad c. Canada (Ministre de l'Emploi et de l'Immigration)*⁶ :

Les pouvoirs de l'arbitre. Afin d'interpréter correctement des dispositions législatives susceptibles de sens différents, il faut les examiner en contexte. Nous traitons ici des pouvoirs d'un tribunal administratif à l'égard de sa procédure. En règle générale, ces tribunaux sont considérés maîtres chez eux. En l'absence de règles précises établies par loi ou règlement, ils fixent leur propre procédure à la condition de respecter les règles de l'équité et, dans l'exercice de fonctions judiciaires ou quasi judiciaires, de respecter les règles de justice naturelle. [...]

[32] Vu la nature des dossiers, le Tribunal d'arbitrage, maître de la procédure, considère qu'il se doit d'assister à tout le processus d'arbitrage, cela permettra une intervention rapide du Tribunal à toutes les étapes.

³ La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le **Code** de procédure civile (chapitre C-25) ou par quelque autre loi.

⁴ 2020 CanLII 126905 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/jw346>>.

⁵ [4] Art. 116 Règlement

⁶ 1989 CanLII 131 (CSC), [1989] 1 RCS 560, <<https://canlii.ca/t/1ft7z>> ; arrêt cité par notre confrère Michel A. Jeannot, arbitre, dans *Résidence St-Eugène (Office municipal d'habitation de Montréal) et Cosoltec inc.*, 2012 CanLII 150767 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/hxmn9>>.



- [33] Si l'Entrepreneur considère qu'il doit obtenir des précisions et documents précis qui sont pertinents, il pourra en soumettre une liste et tout différend à ce sujet sera tranché par le Tribunal.
- [34] D'abondant, pour répondre à la plaidoirie de l'Entrepreneur, le Tribunal ajoute les motifs qui suivent.

Arbitrage statutaire et obligatoire tenu en vertu du Règlement

- [35] Pour rappel, le Tribunal n'est pas saisi d'un arbitrage conventionnel mais d'un arbitrage statutaire tenu en vertu du *Règlement*.
- [36] Le Tribunal reprend ici l'analyse récente (2023) de la Cour supérieure sous la plume de l'honorable Gary D.D. Morrison dans *Groupe Construction Design 450 inc. c. Morissette*⁷ (nos caractères gras) :

[26] En matière d'arbitrage au Québec, il existe deux mécanismes d'adjudication, soit l'arbitrage conventionnel, lequel tient du droit privé, soit l'arbitrage statutaire non conventionnel, lequel tient du droit administratif⁸. C'est ce dernier, et non pas le premier, qui est assujéti au contrôle judiciaire.

[27] L'arbitrage prévu au Règlement en l'espèce, s'agit-il d'un mécanisme de nature conventionnelle ou statutaire?

[28] Avant d'y répondre, il est utile de faire rappel à certains principes fondamentaux au plan de garantie et au Règlement.

[29] La Cour d'appel dans l'arrêt *Consortium MR Canada Itée*⁹ confirme que le Règlement est d'ordre public et, de plus, **décrit les objectifs de la procédure arbitrale expéditive** prévue au Règlement en comparaison aux réclamations devant les tribunaux de droit commun :

[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*. Régime d'ordre public, le *Règlement* vise notamment à obliger que les **réparations** des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées **rapidement** par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. Par la mise en place d'une procédure arbitrale qui implique non seulement l'entrepreneur, mais aussi la personne ayant accepté d'agir à titre de garantie, le législateur veille à ce que les propriétaires et les occupants d'un bâtiment neuf **ne fassent pas les frais des délais d'un recours** en dommages-intérêts pour vices cachés. De cette façon, le législateur cherche à assurer que le nouveau parc immobilier au Québec offre des logements de qualité. De plus, comme le rappelle l'arbitre, un entrepreneur qui omet d'effectuer des réparations requises peut voir son adhésion au plan de garantie annulée et sa licence d'entrepreneur suspendue ou annulée par la Régie du bâtiment.

⁷ 2023 QCCS 3827 <<https://canlii.ca/t/k0lg3>>

⁸ *Conseil d'arbitrage des comptes des avocats du Barreau du Québec c. Marquis*, [2011 QCCA 133](#), par. 16.

⁹ *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*, [2013 QCCA 1211](#), par. 18-20.



[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* :

[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.

[70] Le plan de garantie vise entre autres la réparation des vices de construction et malfaçons, ainsi que la réalisation et le parachèvement des travaux. L'article 79.1 de la Loi prévoit que l'entrepreneur, qui est tenu d'adhérer à un plan de garantie, doit réparer tous les défauts de construction résultant de l'inexécution ou de l'exécution des travaux de construction couverts par le plan de garantie. L'article 74 du Règlement dispose que l'administrateur du plan « doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé ». L'administrateur agit, en quelque sorte, comme caution des obligations d'exécution et de réalisation de l'entrepreneur.

[...] [33] Dans l'affaire *MYL Développement inc.*¹⁰, sans aborder la question de l'annulation ou la révision judiciaire, la Cour confirme de nouveau qu'il s'agit de contrats de garantie « fortement réglementés, dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire ». [...]

[41] Il est question donc de l'analyse de la législation pertinente afin de déterminer s'il s'agit d'un cas d'arbitrage statutaire ou conventionnel.

[42] En l'espèce, comment faut-il analyser le *Règlement*, adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment*?

[43] La réponse se trouve à l'arrêt précité de *Construction Réal Landry inc.*, où le juge Morissette, au nom de la Cour, décrit ainsi la nature du *Règlement*¹¹ :

[17] L'arrêt *Desindes*, bien qu'il soit antérieur à l'arrêt *Dunsmuir*, conserve toute sa pertinence ici et il met bien en lumière le caractère particulier mais obligatoire de l'arbitrage prévu par le *Règlement*.

[44] Le Tribunal comprend de cette note en bas de page, dont la référence est placée après les mots « le caractère particulier mais obligatoire », qu'en cas de différend portant sur une décision de l'administrateur, si le bénéficiaire désire continuer de bénéficier du plan de garantie, les parties ne peuvent pas simplement renoncer à l'arbitrage prévu au *Règlement* afin de soulever devant les tribunaux du droit commun le même débat quant aux bénéfices du plan de garantie prévu au

¹⁰ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*, [2011 QCCA 56](#), par. 15.

¹¹ *Construction Réal Landry inc. c. Rae*, [2011 QCCA 1851](#), par. 17



Règlement. Pour cette raison, on devrait le qualifier comme de l'arbitrage statutaire et non pas conventionnel.

[48] Le Syndicat plaide en outre la pertinence d'une décision de la Cour supérieure[24]¹² et d'une de la Cour du Québec[25]¹³, parmi d'autres, dans lesquelles les juges soulignent l'importance du fait que le plan de garantie prévu au *Règlement* n'exclut aucunement le droit des acheteurs de poursuivre devant les tribunaux de droit commun un entrepreneur en relation avec les droits prévus au *Code civil du Québec*, le plan de garantie n'étant que supplémentaire.

[49] Ils ont raison, et la Cour d'appel le confirme dans *Consortium MR Canada ltée*. Un bénéficiaire peut renoncer à ses droits en vertu du plan de garantie. Mais, encore une fois, s'il veut bénéficier des bénéfices du plan et veut contester la décision de l'administrateur, il est obligé de le faire par l'arbitrage prévu au *Règlement*.

[50] Autrement dit, l'arbitrage prévu au *Règlement* est de nature obligatoire et statutaire de telle sorte qu'une partie non satisfaite d'une sentence arbitrale doit procéder par pourvoi en contrôle judiciaire et non pas par demande en annulation.

[37] Cette position est bien établie :

[37.1] en 2009 la Cour supérieure écrit dans *Construction Lortie inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc.*¹⁴ (hon. Marc Lesage) ;

[19] [...] En l'espèce, le recours à l'arbitrage n'est pas prévu par une convention entre les parties. Il s'agit d'un arbitrage régi en application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* adopté par la Régie du bâtiment en vertu de l'[article 185 par. 19.3 à 19.6](#) de la [Loi sur le bâtiment](#).

[37.2] en 2016 la Cour supérieure écrit dans *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*¹⁵ (hon. Marie-Anne Paquette) :

[59] Certes, l'arbitrage tenu en vertu du [Règlement](#) est un arbitrage statutaire [...]

Procédure impérative et processus expéditif

[38] Le Tribunal, qui n'est saisi que d'un recours contre la GCR en vertu du *Règlement*, considère que la demande d'interrogatoire au préalable, contestée par les Bénéficiaires, n'est pas conforme à l'état du droit en vigueur alors que la Cour d'appel a affirmé depuis 2005 que le processus vise à régler les différends à peu de frais.

[39] Tout d'abord, la Cour d'appel stipule dans l'arrêt Desindes : *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*¹⁶, que le *Règlement* définit une procédure de façon impérative :

¹² [24] *Village de la gare c. Pion Ignjatovic*, [2018 QCCS 882](#).

¹³ [25] *Milzi c. Construction André Taillon Inc.*, [2003 CanLII 33099 \(QC CS\)](#).

¹⁴ 2009 QCCS 1941 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/23qsm>>

¹⁵ 2016 QCCS 5593 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/gvqc9>>

¹⁶ 2004 CanLII 47872 (QC CA), <<https://canlii.ca/t/1jvr>>



[15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à **une procédure impérative**. Les dispositions pertinentes du *Règlement quant à la réclamation* se trouvent aux articles 18, 19 et 20. Ils prévoient : [note du Tribunal : selon la version du *Règlement* alors applicable]

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation faite en vertu du plan de garantie :

1^o dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2^o au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3^o dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2^o, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

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

5^o dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et il en transmet copie, par poste recommandée aux parties impliquées;

6^o en l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et, le cas échéant, il ordonne à l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire pour les réparations conservatoires nécessaires et urgentes, de parachever ou de corriger les travaux dans le délai qu'il indique et qui est convenu avec le bénéficiaire;

7^o 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 fait le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections dans le délai convenu avec le bénéficiaire et procède notamment, le cas échéant, à la préparation d'un devis correctif, à un appel d'offres, au choix des entrepreneurs et à la surveillance des travaux.



V. Recours

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 15 jours [note du Tribunal : ce délai a été porté à 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 15 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

20. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

[40] Puis à deux reprises, la Cour d'appel détermine que le processus d'arbitrage est expéditif et vise à régler les différends à moindres coûts, ce qui va à l'encontre de la tenue d'un interrogatoire au préalable de l'acheteur d'une maison neuve.

[41] Dès 2005, la Cour d'appel, *Centre canadien d'arbitrage commercial c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*¹⁷, par la plume de l'honorable juge Perrette Rayle, écrit, en citant non seulement le *Règlement* mais aussi le Code d'arbitrage du CCAC :

[17] La [Loi sur le bâtiment](#) et le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ont prévu un ensemble de mécanismes qui sont censés **favoriser, à peu de frais, et de manière expéditive**, la résolution des différends découlant d'un Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Le CCAC souscrit à la même philosophie. Il doit, en toutes circonstances, tel que le prévoit l'article 4 de son *Règlement d'arbitrage sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* « agir avec grande diligence en prenant en considération l'intérêt pour les parties de voir le différend réglé équitablement, **rapidement et au meilleur coût** ».

[42] Quant à l'arrêt *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*¹⁸, ses extraits pertinents sont rapportés ci-haut (paragraphe [36] de cette sentence, décision de la Cour supérieure dans *Groupe Construction Design 450 inc. c. Morissette*¹⁹).

Absence de disposition pour le remboursement des copies des notes sténographiques

[43] Le législateur a émis un décret (le *Règlement*) où il n'est pas prévu qu'une partie puisse obtenir le remboursement des notes sténographiques, que même la partie interrogée doit payer si elle en veut une copie.

¹⁷ 2005 QCCA 728 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/1lg10>>

¹⁸ 2013 QCCA 1211 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fzn52>>

¹⁹ 2023 QCCS 3827 <<https://canlii.ca/t/k0lg3>>



[44] Au contraire, le *Règlement* stipule :

125. Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.

[45] Le Tribunal considère que le Bénéficiaire qui demande l'arbitrage n'a pas à assumer, en plus, les frais de copie de notes sténographiques pour se faire entendre, ni subir des interrogatoires au préalable avec des engagements et avec des objections, le tout contrairement aux arrêts de la Cour d'appel pour qui, le *Règlement* a prévu *ensemble de mécanismes qui sont censés **favoriser, à peu de frais, et de manière expéditive, la résolution des différends découlant d'un Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.***

[46] Le respect des arrêts de la Cour d'appel, en plus du principe de proportionnalité et la saine administration de la justice font pencher la balance pour rejeter la demande de la tenue de l'interrogatoire au préalable.

La décision citée par l'Entrepreneur

[47] Alors que le Législateur a émis le *Règlement* en 1998, le site CanLII ne rapporte au moment d'écrire ces lignes le 2 octobre 2024 qu'une seule décision sur l'interrogatoire au préalable, rendue en 2014, citée par l'Entrepreneur :

[47.1] *Syndicat des copropriétaires Les Manoirs Domaine du Géant (Phase I, II, IIIA, IIIB) et Station Mont-Tremblant*,²⁰ soit une demande contestée qui a été accueillie par M^e Karine Poulain, alors arbitre d'un autre organisme d'arbitrage que celui du Tribunal soussigné.

[48] En plus du fait que Tribunal soussigné n'est pas lié par une décision rendue par un autre arbitre d'un autre organisme d'arbitrage qui date de dix ans, cette décision unique a une très grosse différence avec le présent dossier ;

[48.1] cette décision :

[48.1.1] traite d'un dossier d'une valeur en litige de \$3 millions sans l'inflation ou près de \$4 millions²¹ en dollars constants ;

[48.1.2] cette décision repose sur une preuve que le soussigné n'a pas entendue, alors que chaque décision arbitrale repose sur les faits précis d'une cause ;

[48.2] avec égards, de façon subsidiaire, dans cette décision ;

[48.2.1] l'arbitre cite l'article 2643 C.c.Q. qui édicte que l'arbitre se réfère à la procédure prévue au contrat d'arbitrage ou à défaut au Code de procédure civile :

48.2.1.1. or cet article est sous le chapitre des conventions d'arbitrage :

²⁰ 2014 CanLII 150044 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/jclcs>> (décision du 30 mai 2014).

²¹ <https://www.banqueducanada.ca/taux/renseignements-complementaires/feuille-de-calcul-de-linflation/>



48.2.1.2. et le présent dossier n'est pas un arbitrage conventionnel, mais un arbitrage statutaire, régit par d'autres règles ;

48.2.1.2.1. comme le rappelle la Cour supérieure dans *Garantie Habitation du Québec inc. c. Jeanniot*²² rendue avant la décision arbitrale de 2014 :

[59] Considérant l'ensemble des circonstances, les dispositions de la *Loi* et du *Règlement* et la décision de la Cour d'appel précitée, laquelle lie le présent Tribunal, il faut conclure que l'arbitrage prévu au *Règlement* et au contrat de garantie intervenu entre les bénéficiaires et Construction Joma ne constitue pas une procédure à caractère consensuel visée à l'[article 2638](#) du [C.c.Q.](#) ;

[48.2.2] l'arbitre cite le Code d'arbitrage de son organisme d'arbitrage, qui n'est pas celui du CCAC, cité par la Cour d'appel en 2005 qui est saisi du présent dossier ;

[48.2.3] l'arbitre ne discute pas des arrêts de la Cour d'appel et des décisions de la Cour supérieure cités dans la présente sentence.

[49] Le Tribunal, saisi d'un arbitrage basé sur des faits différends, ne peut conclure autrement à la suite de la lecture de cette décision de 2014.

Conclusion

[50] Le Tribunal rejette la demande contestée de la tenue d'un interrogatoire au préalable, sous réserves, de la possibilité par l'Entrepreneur de produire une demande écrite pour obtenir des documents ou précisions supplémentaires, le tout, sous réserves de ce suit.

[51] A l'audience, le procureur de l'Entrepreneur a demandé un délai d'un mois pour faire sa liste de documents et de précisions qu'il désire.

[52] Le Tribunal rappelle qu'il doit décider si le bâtiment résidentiel des Bénéficiaires, construit par l'Entrepreneur et non par les Bénéficiaires, est l'objet de malfaçon(s) ou vice(s) couvert(s) par la GCR en vertu du *Règlement*, alors que, dans le présent dossier :

[52.1] des experts se pencheront sur la maison objet des différends ;

[52.2] que le Tribunal entend un recours contre la GCR dans le but d'ordonner ou non, des travaux correctifs et non, pour des dommages-intérêts ;

²² 2009 QCCS 909 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/22qb8>> (Hon. Johanne Mainville).



[52.3] la présence ou non sur un bâtiment de malfaçons et de vices est indifférente à la personne des parties, Pape ou repris de justice.

[53] Selon l'expérience passée, les documents considérés comme pertinents et qui ne sont pas déjà au cahier de pièces de l'Administrateur en vertu de son obligation légale sur réception d'une notification d'arbitrage²³ d'envoyer son dossier sur le traitement de la réclamation des Bénéficiaires par un inspecteur-conciliateur, ont normalement un nombre limité.

[54] La pratique dans le processus d'arbitrage est que les parties se demandent mutuellement tel ou tel document (un plan ou une facture (au singulier ici car c'est normalement la pratique)).

[55] La demande à venir doit donc viser seulement ce qui est pertinent dans le cadre de ce que le Tribunal doit déterminer ;

[55.1] tout en rappelant que le *Règlement* ne prévoit pas non plus, de procédure d'interrogatoire par écrit.

Gestion et dates de l'audience

Pièces

[56] Le procureur des Bénéficiaires s'est engagé à compléter son dossier au plus tard, le vendredi 6 octobre 2024 à 17 :00, par l'envoi de tous les documents jugés pertinents au Tribunal, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[57] Le procureur de l'Entrepreneur s'est engagé à compléter son dossier au plus tard, le vendredi 25 octobre 2024 à 17 :00, par l'envoi de tous les documents jugés pertinents au Tribunal, aux Bénéficiaires et à l'Administrateur.

[58] L'Entrepreneur demande à ce que son expert en plancher retourne sur les lieux avant l'audience – cette permission sera accordée ;

[58.1] à condition que si l'Entrepreneur, son procureur ou son expert souhaitent produire des nouvelles photos et vidéos, ils devront les produire au préalable pour permettre aux Bénéficiaires confirmer qu'elles ont bien été prises chez eux aux dates alléguées ;

[58.1.1] ce délai sera fixé selon le jour fixé pour la visite.

Demande de documents pertinents

[59] Le procureur de l'Entrepreneur s'est engagé à envoyer la liste de précisions et documents pertinents qu'il requiert des Bénéficiaires, sous réserves du paragraphe [50] et suivants ci-haut, au plus tard, le vendredi 1^{er} novembre 2024 à 17 :00.

[60] Toute difficulté à ce sujet sera tranchée par le Tribunal.

²³ 108. Dès réception d'une demande d'arbitrage, l'organisme d'arbitrage avise les autres parties intéressées et l'administrateur. 109. Dès réception de cet avis, l'administrateur transmet à l'organisme d'arbitrage le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage.



Dates d'audience

- [61] Le Tribunal a accueilli la demande de remise par l'Entrepreneur des dates d'audience conditionnelles prévues en novembre prochain ; son expert n'est pas disponible, dans un contexte où les dates d'audience en fin d'année étaient toujours incertaines.
- [62] Depuis l'audience de gestion du 27 septembre, les procureurs ont confirmé leur disponibilité pour les 14 et 15 janvier 2025 prochain.

Coûts

- [63] Le procureur de l'Entrepreneur a demandé au Tribunal d'arbitrage de rendre une sentence écrite pour disposer de sa demande de la tenue d'un interrogatoire au préalable.
- [64] L'article 123 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage [...]

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.

- [65] Vu les faits, vu le *Règlement*, vu les conclusions, les coûts de l'arbitrage pour la présente seront à la charge de l'Administrateur, moitié-moitié dans chaque dossier d'arbitrage ici réunis, sous réserves de ses recours récursoires à l'encontre de l'Entrepreneur prévus au *Règlement*.

CONCLUSION

- [66] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[66.1] **REJETTE** la demande de l'Entrepreneur pour la tenue d'un interrogatoire au préalable d'un Bénéficiaire ou des Bénéficiaires ;

[66.2] **PREND ACTE** des engagements des procureurs des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur énumérés aux paragraphes [56], [57] et [59]

ET LEUR ORDONNE de s'y conformer ;

AVIS DE CONVOCATION

LE MARDI ET MERCREDI 14 ET 15 JANVIER 2025 À 9 :30 A.M.

[66.3] **FIXE** l'audition de l'arbitrage au fond les mardi et mercredi 14 et 15 janvier 2025 à 9 :30 a.m., par moyens technologiques - Zoom, dont chacun participera avec :

[66.3.1] (1) un ordinateur/tablette/téléphone intelligent ;

[66.3.2] (2) un micro ; et

[66.3.3] (3) une caméra/webcam ;



[66.4] **COMMUNIQUERA** aux parties par courriel les coordonnées pour se connecter **le matin même** (vers 9 :00) de l'audition (un simple lien sur lequel cliquer, ça fonctionne même si vous n'avez jamais utilisé ou téléchargé Zoom auparavant) ;

[66.1] **RAPPELLE** les consignes habituelles pour la tenue d'une audience par moyens technologiques :

Assurez-vous :

- D'être dans un lieu calme où vous ne serez pas dérangé ;
- D'avoir un éclairage adéquat et de ne pas faire dos à une fenêtre, même si elle est couverte d'un store opaque ;
- D'avoir le matériel nécessaire avant l'audience. Ayez à portée de main votre dossier, un crayon et des feuilles de papier pour prendre des notes ;
- Si vous êtes dans un bâtiment résidentiel, demandez aux personnes qui habitent avec vous de ne pas utiliser Internet pendant votre audience ;

Advenant une perte de connexion ou toute autre difficulté informatique, levez la main droite dans l'écran. En cas de perte de connexion visuelle, l'arbitre communiquera avec vous à nouveau par courriel ou par téléphone ;

[66.2] **DÉCLARE** applicables les « Lignes directrices concernant l'utilisation des technologies durant les audiences Cour supérieure, Cour du Québec et cours municipales » :

Les principes

- ❖ Le juge peut, à sa discrétion :
 - rendre toute ordonnance visant à assurer le respect du décorum et du bon ordre ainsi que le bon déroulement de l'audience ;
 - autoriser, suivant les modalités qu'il détermine, toute dérogation aux présentes lignes directrices sur demande expresse à cet effet.

L'interdiction générale pour un témoin ou un membre du public

- ❖ Un témoin ou un membre du public assistant à une audience en salle virtuelle peut utiliser un appareil électronique uniquement pour accéder à celle-ci. Il est interdit de prendre des photographies, d'effectuer des captures d'écran ou de procéder à un enregistrement sonore ou vidéo d'une audience tenue en salle virtuelle.

Les règles visant une partie ou un avocat

Un avocat ou une partie peuvent, en s'assurant de respecter le décorum et les ordonnances en vigueur sans nuire au bon ordre, au déroulement de l'audience [...] :

- ❖ garder en mode vibration ou discrétion, un appareil électronique ;
- ❖ utiliser un appareil électronique exclusivement pour les besoins d'un dossier, notamment pour participer à l'audience se déroulant dans une salle virtuelle, rédiger ou consulter des notes, un agenda, la doctrine, la



- ❖ législation ou la jurisprudence ;
- ❖ diffuser ou communiquer de courts messages textes, des observations, des informations et des notes.

Il est par contre toujours interdit à un avocat ou une partie :

- ❖ d'effectuer un appel téléphonique ou d'y répondre ;
- ❖ de prendre des photographies, d'effectuer des captures d'écran ou de procéder à un enregistrement sonore ou vidéo.

[66.3] **ORDONNE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) à payer les frais de la présente 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 sous réserves de ce qui suit :

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

Montréal, le 2 octobre 2024



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Pour les Bénéficiaires :
M^e Pierre Soucy
Lambert Therrien

Pour l'Entrepreneur :
M^e Alexandre Grandmont
Normandin Gravel Rhéaume

Pour l'Administrateur :
Absent

