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

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

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC**

Dossier n^o: S07-052402-NP
/ S08-010301-NP

PENNY MATHEOS ET SAM ERIMOS
Demandeurs

c.
ENTREPRENEUR INC.
Défendeur

et
**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC**
Administrateur

**DÉCISION ARBITRALE
SUR OBJECTION PRÉLIMINAIRE**

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires: M^e Sarantos Madimenos
FELDMAN ROLLAND

Pour l'Entrepreneur: M. Sylvain Lauzon

Pour l'Administrateur : M^e Luc Séguin
SAVOIE FOURNIER

Date de l'audition : 23 Janvier 2009

Date de la Décision: 12 mai 2009

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES :

PENNY MATHEOS ET SAM ERIMOS

472, rue des Roseaux
Laval (Québec)
H7X 4H1

(les « **Bénéficiaires** »)

ENTREPRENEUR:

CONSTRUCTION D'ASTOUS LTÉE

M^{me} Nancy Isabelle
600, rang Saint-François
Blainville (Québec)
J7E 4H5

(« l'**Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR du PLAN DE GARANTIE:

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**

5930, boul. Louis - H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7

(« l'**Administrateur** »)

MANDAT

- [1] Le Tribunal est initialement saisi du dossier quant à la Décision 1 (tel que défini ci-dessous) par nomination du soussigné en date du 19 novembre 2007 et quant à la Décision 2 (tel que défini ci-dessous) par nomination du soussigné en date du 3 septembre 2008.

HISTORIQUE

LITIGE

DÉCISIONS DE L'ADMINISTRATEUR

- [2] Le litige est un recours qui découle (suite à un contrat préliminaire et contrat de garantie daté du 28 septembre 2005 et acte de vente daté du 19 avril 2006, entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires respectivement) de demandes d'arbitrage par les Bénéficiaires de deux dossiers de l'Administrateur, soit une décision N° 099998-1, en date du 25 avril 2007 (« **Décision 1** »), et N° 099998-2, en date du 3 décembre 2007 (« **Décision 2** ») (collectivement, les « **Décisions** »), avec demande d'arbitrage quant à la Décision 1 en date du 22 mai 2007 et en date 3 janvier 2008 quant à la Décision 2.

- [3] La Décision procédurale quant au déroulement de l'instance émise par le Tribunal en date du 23 septembre 2008 suite à la conférence préparatoire de même date (et la décision intérimaire en date du 15 octobre 2008 de report d'audition) prévoyait qu'une audition sur les objections préliminaires soulevées par l'Administrateur serait tenue et plus particulièrement relativement à:
- 3.1 Objection quant à la juridiction du Tribunal relativement au Point 12 de la Décision 1 relativement au système de climatisation (et possiblement relativement aux points 14 et 15 de la Décision 1), tenant compte de l'indication de désistement des Bénéficiaires à la Décision 1.
 - 3.2 Objection quant à la juridiction du Tribunal relativement au Point couvert par les paragraphes 9 et 10 du rapport d'expert V&P Consultants daté du 8 avril 2008, relativement au diamètre des colonnes de béton du balcon arrière et au design et à l'approbation de la structure d'acier.
 - 3.3 Réunion d'actions des Décision 1 et Décision 2.
- [4] Les Demandeurs ont convenus de la réunion d'actions des Décisions 1 et Décision 2 et se sont désistés ou déclarés satisfaits de différents points des Décisions, incluant *inter alia* les Points 13, 14 et 15 de la Décision 1.

OBJECTIONS PRÉLIMINAIRES

- [5] L'Administrateur, par l'entremise de son procureur, a soulevé par moyens préliminaires au cours de l'audition tenue le 23 janvier 2009 l'absence de juridiction du Tribunal relativement au Point 12 de la Décision 1 et relativement aux Points 1 et 2 de la Décision 2, et les Parties ont alors convenu de circonscrire sur ceux-ci le débat sur objections à ce stade des procédures.
- [6] Le Point 12 de la Décision 1 se lit :

« DÉSISTEMENT DU BÉNÉFICIAIRE POUR LES POINTS 12 À 15 :

Le Bénéficiaire déclare se désister quant à sa demande de réclamation portant sur les points 12 à 15 qui suivent.

Par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* n'a pas à statuer et n'a plus à intervenir pour ces points.

12. CAPACITÉ ET BALANCEMENT DU SYSTÈME DE CLIMATISATION

Une vérification de la capacité et un balancement complet du système furent effectués par l'entrepreneur, à l'automne 2006.

Malgré cette intervention, le bénéficiaire se questionnait à savoir si le correctif apportera les résultats escomptés lors des journées chaudes d'été. »

[7] Les Points 1 et 2 de la Décision 2 sont rédigés comme suit :

« LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ DOIT CONSIDÉRER LES POINTS 1 ET 2 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE :

L'entrepreneur devra se conformer aux décisions rendues aux points 1 et 2 à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours suivant la réception de la présente.

1. VENTILATEURS DU VIDE SOUS-TOIT

La surface libre cumulée de l'ensemble des orifices de ventilation du vide sous-toit est inférieure aux exigences.

Travaux :

L'entrepreneur devra ajouter des ventilateurs à la toiture au-dessus du garage, à la petite toiture au-dessus de la cuisine, ainsi qu'à la toiture principale, pour faire en sorte que la surface libre de l'ensemble des orifices de ventilation soit au moins 1/300 de la surface du plafond recouvert d'un isolant.

2. MUR SUD DU GARAGE

La partie inférieure du mur sud du rez-de-chaussée en porte-à-faux dans le garage n'est pas protégée par des panneaux de gypse.

Travaux :

L'entrepreneur devra installer une protection en panneaux de gypse sur la surface sous le mur en porte-à-faux du garage, en tenant compte que le garage doit comporter un système d'étanchéité à

l'air installé entre le garage et le reste du bâtiment qui forme une barrière efficace contre les vapeurs de carburant et les gaz d'échappement. »

- [8] L'Administrateur identifie que ces Points 1 et 2 de la Décision 2 ont été dénoncés par écrit dans la première année de garantie et que selon les constatations effectuées sur place lors de l'inspection, l'Administrateur est d'avis que ces Points constituent des malfaçons cachées au moment de la réception et que par conséquent l'Entrepreneur devra effectuer les travaux mentionnés ci-dessus.

DÉROULEMENT DE L'INSTANCE

- [9] Le Tribunal note que l'Administrateur a mandaté pour les fins de la Décision 1 un nouveau représentant, soit M. R. Périnet (inspecteur et représentant de l'Administrateur à la Décision 2), afin de remplacer, si nécessaire, l'inspecteur ayant rendu la Décision 1, celui-ci n'étant plus à l'emploi de l'Administrateur.
- [10] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A1- pour le Cahier de la Décision 1 et A2- pour le Cahier de la Décision 2 respectivement, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé, et les Pièces déposées par les Bénéficiaires sont identifiées comme B-.
- [11] Suite à l'audition, les procureurs des Parties ont respectivement déposé des notes et autorités, ce que le Tribunal a apprécié.

ARGUMENTS DES PARTIES ET PLAIDOIRIES

L'ADMINISTRATEUR

- [12] En sommaire, il est considéré par l'Administrateur que le Tribunal ne peut intervenir dans le cas du Point 12 de la Décision 1 parce que les Bénéficiaires s'étant désistés du Point 12, aucune décision n'a été rendue par l'Administrateur quant à ce Point, et, autrement plaidé, parce que l'Administrateur n'avait pas statué quant à ce Point sur une réclamation des Bénéficiaires, et que conséquemment le Tribunal n'a pas juridiction et que toute décision d'arbitrage sur ce Point constituerait excès de compétence.
- [13] Quant aux Points 1 et 2 de la Décision 2, il est considéré par l'Administrateur que le Tribunal n'a pas juridiction sur une demande d'arbitrage d'un bénéficiaire se déclarant insatisfait d'éléments d'une

décision de l'Administrateur qui sont favorables à ce bénéficiaire et que toute décision d'arbitrage sur ce Point constituerait excès de compétence.

- [14] L'argument est aussi avancé que puisqu'il s'agit d'une décision favorable aux Bénéficiaires, il n'y a pas de différend ouvrant la porte à un arbitrage au sens du Règlement.
- [15] Il est de plus proposé que si les Bénéficiaires sont insatisfaits des travaux correctifs apportés à un élément d'une décision de l'Administrateur qui leur était favorable, ils doivent présenter une autre réclamation à l'Administrateur, qui procédera à émettre une décision, et si les Bénéficiaires sont insatisfaits de celle-ci, ils peuvent alors déposer une demande d'arbitrage.

LES BÉNÉFICIAIRES

- [16] Les Bénéficiaires soumettent que sous la législation applicable, et plus particulièrement sous la stipulation de l'article 19 du Règlement (voir ci-dessous) un bénéficiaire insatisfait, pour pourvoir à l'application de la Garantie, doit se soumettre à l'arbitrage et que conséquemment (i) la Garantie ne peut s'appliquer indépendamment du processus d'arbitrage (ii) qu'il ne peut être statué sur toute question portant sur la Garantie que par ce processus et que ceci confère donc juridiction exclusive à l'arbitre quant à l'étendue de la Garantie et son application.
- [17] Les Bénéficiaires considèrent que l'Administrateur a une obligation statutaire de statuer en conformité du paragraphe 18(5) du Règlement, que ces obligations sont d'ordre public et qu'un manquement à une de ces obligations ne peut avoir comme conséquence de priver l'arbitre de sa juridiction.
- [18] Les Bénéficiaires soumettent, citant *inter alia* l'article 74 du Règlement, que l'Administrateur a l'obligation, en l'absence ou à défaut de l'Entrepreneur d'intervenir, d'assumer tous et chacun des engagements de l'Entrepreneur dans le cadre de la Garantie et que l'arbitre peut soulever cette obligation de l'Administrateur.
- [19] Les Bénéficiaires soumettent d'autre part qu'un refus, négligence ou absence de statuer sur un aspect quelconque d'une réclamation constitue une décision, que ce silence est d'autre part un différend et que si le seul choix de l'arbitre était de remettre à chaque fois à l'Administrateur le dossier, le processus d'arbitrage à titre de mécanisme de résolution de différends n'aurait plus aucune fonction ou raison d'être.

CADRE ET DISPOSITIONS LÉGISLATIVES PERTINENTES

- [20] Les entrepreneurs généraux au Québec se doivent de détenir une licence en conformité de la *Loi sur le bâtiment*¹, obtenue sujet à certaines conditions dont l'adhésion à un plan de garantie de leurs obligations légales et contractuelles². Ce plan de garantie est prévu au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*³ (le « **Règlement** »).
- [21] Le Règlement est d'ordre public⁴ et l'Administrateur, comme administrateur d'un plan de garantie approuvé, s'oblige à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie (la « **Garantie** »), sujet aux limites et conditions prévues au Règlement⁵.
- [22] Dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles dans le cadre de la Garantie applicable aux bâtiments non détenus en copropriété divise, après la réception du bâtiment dans le cadre d'un contrat d'entreprise, ce qui est le cas sous étude, l'article 10 du Règlement prévoit que la Garantie doit couvrir le parachèvement des travaux s'il en est et la réparation des vices et malfaçons couverts et dénoncés en conformité de cet article 10 et autres articles applicables du Règlement.
- [23] La procédure applicable à la mise en œuvre de la garantie pour toute réclamation fondée sur l'article 10 du Règlement est principalement décrite à l'article 18 du Règlement, soit :

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

1° 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° 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° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, 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° 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;

5° 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 en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire ;

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 échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux;

7° (paragraphe remplacé).

(À compter du 7 août 2006, les paragraphes 5 à 7 ont été remplacés pour les travaux de construction débutant à cette date (D. 39-2006, a. 30)).»⁶

Nos soulignés

[24] Quant à la contestation en arbitrage, le Règlement prévoit entre autre, et les procureurs respectifs de l'Administrateur et des Bénéficiaires ont tous deux principalement appuyés leur argumentation sur les dispositions suivantes (quoique sous une interprétation différente):

sous le Chapitre II ~Garantie minimale, Section II ~Contenu, 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 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. »⁷

et sous le Chapitre IV ~Normes et Critères du plan de garantie et du

contrat de garantie, Section III ~Arbitrage :

« **106.** Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée:

- 1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;
- 2° pour une adhésion, l'entrepreneur.

La demande d'arbitrage concernant l'annulation d'une adhésion d'un entrepreneur ne suspend pas l'exécution de la décision de l'administrateur sauf si l'arbitre en décide autrement. »⁸

Nos soulignés en appui de notre analyse et motifs de décision ci-dessous

[25] L'on se doit de noter⁹ aussi l'article 20 du Règlement :

« **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. »¹⁰

DÉCISION SUR OBJECTIONS – ANALYSE ET MOTIFS

QUESTIONS SOUS ÉTUDE

[26] Les objections sous étude, telles que formulées et plaidées, requièrent que le Tribunal analyse les questions suivantes afin de déterminer si il y a absence de juridiction du Tribunal lorsque l'Administrateur n'a pas statué sur un élément de la demande de réclamation et lorsque l'administrateur a rendu une décision favorable au bénéficiaire quant à un élément de la réclamation :

- Quel est le sens à donner au concept de 'décision' et à celui de 'différend' au sens *inter alia* des articles 19 et 106 du Règlement?

- Dans le cadre d'une décision rendue par l'Administrateur quant à un élément de réclamation des Bénéficiaires qui est favorable à ces derniers au sens que cette décision ordonne à l'Entrepreneur de corriger des travaux dans un certain délai, est-ce que l'insatisfaction subséquente des Bénéficiaires quant à ces travaux correctifs peut constituer un différend au sens *inter alia* des articles 19 et 106 du Règlement ou que si les Bénéficiaires sont insatisfaits des réparations, ils devront présenter une nouvelle réclamation à l'Administrateur et celui-ci produira un autre rapport d'inspection?

[27] Quoique j'aie divisé l'analyse des concepts de la détermination de ce qui emporte 'décision' et de ce qui constitue un 'différend' sur décision sous l'argumentaire de l'absence de décision et l'analyse du concept de la décision favorable au bénéficiaire sous l'argumentaire de l'absence de différend, la jurisprudence entrecoupe dans les divers cas étudiés ces concepts et l'on retrouve, à plusieurs reprises, dans le même jugement, des éléments de décision jurisprudentiels qui se chevauchent et sont applicables à tous ces concepts.

ANALYSE ET MOTIFS

Mise en œuvre de la garantie

[28] Lors de l'audition et des plaidoiries, il y a eu diverses références très variées et, sous certains aspects, contradictoires, quant à la procédure prévue au Règlement qui délimite certaines des actions se devant d'être effectuées par l'Administrateur suite à la réception d'une dénonciation et plus particulièrement quant à la séquence procédurale, tel que principalement prévu pour le cas sous étude aux articles 18 et 19 du Règlement.

[29] Le Tribunal est d'avis que cette procédure est séquentielle telle que décrite sous les délais appropriés, et est impérative et mandatoire. La procédure requiert en sommaire, selon certains délais, en séquence, que :

- Le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction, avec copie à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription.
- Si le bénéficiaire est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu, il peut requérir de l'administrateur l'ouverture d'un dossier.
- L'administrateur demande par la suite à l'entrepreneur d'intervenir et de l'informer des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée.
- L'administrateur doit par la suite procéder sur place à une inspection et produire un rapport écrit et détaillé sous lequel il constate règlement ou statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, de rembourser les réparations urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans un délai convenu avec le bénéficiaire.

- À défaut de l'entrepreneur, et en l'absence de contestation en arbitrage, l'administrateur a alors, selon le cas, l'obligation de rembourser et de prendre charge des travaux dans un délai de 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire accordé à l'entrepreneur pour parachever ou corriger les travaux.

Nos soulignés

'Rapport d'inspection' et 'décision'

- [30] Le rapport écrit prévu au paragraphe 18(5) du Règlement, suite à une inspection par l'Administrateur (le «**Rapport d'inspection**») est souvent assimilé en son entièreté à la décision de l'Administrateur entre autres par l'inscription en titre et caractères gras de «**DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR**» à la page frontispice des Décisions 1 et 2.
- [31] Il est clair que ce rapport écrit, lorsqu'il ne constate pas règlement, se doit d'emporter l'obligation de l'Administrateur de statuer sur la demande de réclamation.
- [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 M^e P. Bienvenu, *L'arbitrage comme mode de règlement des différends*, qui souligne :

« 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

Éléments jurisprudentiels préalables

[36] Afin de bien saisir les éléments jurisprudentiels applicables pour les fins d'examiner la question de compétence et donc de juridiction de l'arbitre au Règlement, il est nécessaire au préalable de s'assurer de certains points à la jurisprudence citée en support de nos conclusions aux présentes, soit de tenir compte:

- de l'impact du véhicule procédural utilisé à cette jurisprudence (puisque la jurisprudence des tribunaux supérieurs sur une question de compétence se retrouve principalement à des arrêts de révision judiciaire ou de demande en annulation), et

- des normes de contrôle applicables utilisées aux jurisprudences citées, et des critères déterminants de ces normes, tenant compte de l'arrêt récent de notre Cour suprême dans *Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick*¹⁶ modifiant les normes de révision et la démarche afin de déterminer la norme applicable selon les circonstances.

[37] Sous certains des jugements que nous étudierons, la cour est saisie d'une requête en annulation sous l'article 947 du Code de procédure civile (« **C.p.c.** ») et la décision est rendue dans le cadre de l'intervention du juge aux cas prévus au Code de procédure civile sous le titre « *De la tenue de l'arbitrage* » (voir 940.3 C.p.c.). La Cour d'appel a déterminé¹⁷ qu'une décision d'un tribunal d'arbitrage dans le cadre du Règlement est soumise plutôt aux dispositions de la révision judiciaire (846 C.p.c.) puisque ce tribunal est un tribunal d'arbitrage statutaire et non un tribunal d'arbitrage conventionnel.

[38] Toutefois, le soussigné est d'avis que des jugements rendus sous les critères de la requête en annulation sous 947 C.p.c. peuvent trouver application sous certaines circonstances à condition que l'application des normes de contrôle alors utilisées rencontre les critères des normes définies sous *Dunsmuir* et si les motifs en appui du jugement ne diffèrent pas de ceux applicables en révision judiciaire sous 846 C.p.c.

[39] En effet, notre Cour d'appel¹⁸ dans le cadre des normes de contrôle applicables aux décisions arbitrales quant au véhicule procédural choisi ou applicable, si les motifs invoqués ne diffèrent pas dans leur essence¹⁹, et nonobstant que la procédure choisie n'aie pas été initialement appropriée, a procédé à rendre jugement sur le fond des litiges alors devant elle, tel d'autre part depuis par notre Cour supérieure en diverses occasions²⁰. De plus, il faut noter l'intention du législateur de ne pourvoir à l'exécution forcée d'une décision arbitrale sous le Règlement que par homologation²¹ en conformité de l'article 946 C.p.c. et donc l'application des motifs qui se retrouvent en annulation par le biais de 947.2 C.p.c.

Absence de juridiction ~ lorsque l'administrateur n'a pas statué sur un élément de la demande de réclamation

- [40] Le procureur de l'Administrateur a cité une jurisprudence sous la plume de différents arbitres agissant dans le cadre du Règlement et un jugement de notre Cour Supérieure dans l'affaire *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Chartier*²² en révision judiciaire d'une sentence arbitrale émise sous l'égide du Règlement en appui de ses prétentions.
- [41] Le procureur de l'Administrateur a joint au jugement de la Cour supérieure sur lequel il s'appuie, celui-ci a été rendu oralement sur le banc, copie de la requête introductive d'instance en révision judiciaire et de la sentence arbitrale visée, ce qui est apprécié.
- [42] Les motifs de révision soumis par le procureur d'alors de l'administrateur visé à ce jugement sont principalement pour ce point :
- qu'aucune disposition du Règlement n'est attributive de juridiction pour l'arbitre lorsqu'un règlement intervient,
 - que l'administrateur n'a jamais statué sur le bien-fondé de la demande du bénéficiaire et que l'administrateur n'ayant pas rendu de décision sur ce point, l'arbitre ne pouvait assimiler la demande d'arbitrage à un différend portant sur une décision de l'administrateur.
- [43] Quant à ce point, la décision de notre Cour supérieure s'appuie sur un motif autre que les motifs et arguments principaux avancés à la demande en révision et n'indique seulement que (en effet, nonobstant les arguments du procureur précité, que le procureur de l'Administrateur fait siennes et veut nous convaincre aux présentes) : « Vu l'excès de compétence de l'arbitre eu égard au point 1... il ne fait pas l'objet d'une décision mais plutôt d'un règlement entre les parties » et conclut à accueillir la requête selon ses conclusions qui sont d'annuler les dispositions de la décision arbitrale visée.
- [44] Ce jugement est clair et applique simplement quant à ce point l'énoncé du paragraphe 18(5) du Règlement qui prévoit un rapport écrit constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement, et sans plus.
- [45] Le dossier sous étude se distingue clairement de ce jugement précité puisqu'il existe une divergence claire, un différend, entre les Bénéficiaires qui soumettent qu'ils ne se sont pas désistés du Point 12 de la Décision 1 alors que l'Administrateur prétend le contraire.

[46] Il faut noter qu'aucune preuve n'a été présentée par l'Administrateur quant à cette constatation de désistement, entre autres possiblement puisque l'inspecteur ayant émis le Rapport d'inspection n'est plus à l'emploi de l'Administrateur, alors que les Bénéficiaires ont témoigné avec force sur ce sujet et que le Tribunal prend note de plus de l'indication contenue à ce Point 12 de la Décision 1 de la mention précédemment citée :

« Malgré cette intervention, le bénéficiaire se questionnait à savoir si le correctif apportera les résultats escomptés lors des journées chaudes d'été. »

qui supporte qu'il y a alors eu des discussions à ce sujet et supporte le fait d'une insatisfaction des Bénéficiaires quant à cet élément.

[47] Entre autres sentences arbitrales soumises par l'Administrateur²³, deux des sentences arbitrales²⁴, sous la signature du même arbitre, s'appuient à titre de seul support et justification pour cette question à une référence générale à l'arrêt *APCHQ c. Chartier* mais semblent avoir possiblement élargi la ratio d'un excès de compétence de cette décision au seul élément que le différend '...ne fait pas l'objet d'une décision ...', sans son corollaire qu'il y a règlement entre les parties, et ne peuvent donc trouver application en support des prétentions de l'Administrateur aux présentes.

[48] Dans l'arrêt *Habitations Sylvain Ménard inc. c. LeBire* (cité par le procureur des Bénéficiaires) Madame la juge Sévigny, de notre Cour supérieure, statue sur un cas où l'entrepreneur plaide que l'arbitre a excédé sa compétence en exigeant que des correctifs spécifiquement décrits soient apportés à un drain, alors de plus que ce problème de drain n'avait pas été formellement indiqué à la dénonciation, celle-ci ne décrivant qu'une apparence de fissures aux murs de fondation.

[49] Le jugement conclut que l'arbitre n'a pas excédé sa compétence en se prononçant sur une question qui n'était pas spécifiquement énoncée à une dénonciation et en exigeant des correctifs spécifiques de l'Entrepreneur dans un délai déterminé.

[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.

Absence de juridiction ~ lorsque l'administrateur a rendu une décision favorable au bénéficiaire quant à un élément de la réclamation

- [51] Le procureur de l'Administrateur cite en support de ses prétentions plusieurs sentences arbitrales, incluant quatre décisions ²⁵ sous la signature du même arbitre qui en sommaire énonce que dans le cas de décisions de l'administrateur favorables aux bénéficiaires, l'arbitre n'a pas juridiction; l'arbitre indiquant d'autre part dans certaines de ses sentences que si le bénéficiaire est insatisfait des réparations, il devra présenter une nouvelle réclamation à l'administrateur et celui-ci produira un autre rapport d'inspection.
- [52] D'une part, le Tribunal note que chacune de ces décisions ne comprend qu'un simple énoncé de ces positions prises par l'arbitre sans justification ou support spécifique quelconque, soit législatif, règlementaire ou jurisprudentiel.
- [53] Le Tribunal note d'autre part la ratio de certaines décisions citées qui visent plus particulièrement une contestation de la méthode des correctifs proposés et non effectués et l'application appropriée alors par l'arbitre ²⁶ du principe de 2099 C.c.Q., mais considère que cette jurisprudence ne trouve pas application aux présentes.
- [54] Dans l'arrêt *Garantie Habitation du Québec inc. c. Piquette*²⁷, la Cour supérieure sous la plume du juge Dufresne se prononce sur des questions qui s'apparentent de très près à certains des éléments soulevés aux présentes, soit de déterminer si l'arbitre a excédé sa compétence en imposant à l'entrepreneur des vérifications préalables à l'exécution des travaux de correction.
- [55] Dans cette affaire, l'administrateur et l'entrepreneur, requérantes à la révision judiciaire, font valoir différents motifs qu'il est intéressant de souligner afin de bien comprendre la portée de la décision de la Cour supérieure, soit, plaidant :

« L'arbitre a adjugé *ultra petita* puisque l'Entrepreneur était prêt à entreprendre les travaux de correction suite à la décision de l'Administrateur. Il n'y avait ... pas de différend nécessitant arbitrage... en l'absence de litige, les propriétaires n'avaient pas droit à l'arbitrage sur cette question. »

« ... l'arbitre n'a pas ... été saisi d'un différend au sens du Règlement résultant de la décision de l'Administrateur mais plutôt de l'insatisfaction des propriétaires à laisser l'Entrepreneur rectifier le vice de construction à sa manière »

« ... le Règlement ne confère pas à l'arbitre ni à l'administrateur le pouvoir d'imposer les méthodes correctives, sauf si les réparations effectuées se sont avérées infructueuses. ... le seul rôle ... de l'arbitre

est celui de décider s'il y a un vice couvert par la Garantie. Selon elle, l'Arbitre n'avait pas, en l'espèce, le pouvoir d'ordonner les correctifs ».

- [56] Le juge Dufresne conclut entre autre qu'il n'y a pas excès de compétence de l'arbitre en imposant à l'entrepreneur de procéder à certaines vérifications avant que celui-ci ne procède aux travaux de correction :

« Contrairement à ce que plaident les requérantes, l'Arbitre n'avait pas à se convaincre de l'existence d'un défaut de structure pour rendre sa décision. Il pouvait ordonner l'exécution de travaux qui comprennent la vérification préalable de certains éléments de structure. »²⁸

- [57] Dans l'affaire *APCHQ c. Décarie*²⁹, l'administrateur en demande de révision prétend que suite à un règlement intervenu où l'entrepreneur s'engageait à effectuer des travaux mentionnés à des points d'un rapport d'inspection pour une certaine date, l'arbitre ne pouvait statuer sur ces points puisqu'il n'y avait plus de différend au sens du Règlement.

- [58] Le juge Hébert considère dans cette affaire :

« Compte tenu des circonstances particulières de la présente affaire, c'est là une interprétation très restrictive et exagérément légaliste. »³⁰

et note de plus que les travaux correctifs n'étaient toujours pas effectués à la date fixée et détermine donc qu'au début de l'audition devant l'arbitre, un différend subsistait, soit à tout le moins sur la date d'exécution des travaux correctifs, et conclut que l'arbitre n'a pas excédé sa juridiction.

Équité

- [59] Le Règlement stipule :

« **116.** Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »³¹

- [60] La jurisprudence des tribunaux supérieurs en demande de révision ou d'annulation des sentences arbitrales dans le cadre du Règlement souligne à diverses reprises l'existence d'une disposition expresse autorisant un décideur à faire appel à l'équité, et ce plus spécifiquement dans le cadre de prétentions d'absence ou excès de compétence.

- [61] Notre Cour d'appel souligne dans l'affaire *Desinde* sous son intitulé 'la révision de la décision de l'arbitre', en appui de sa décision:

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

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*) ». ³²

- [62] Il en est de même pour notre Cour supérieure sous la plume du juge Sévigny dans l'affaire *Ménard c. LeBire*³³ déjà citée.

- [63] De même, sous la plume du juge Dufresne dans l'affaire *Piquette* dans le cadre spécifique de sa décision sur l'excès de compétence étudiée ci-dessus :

« L'article 116 du Règlement est une autre manifestation de la volonté du législateur d'accorder une grande latitude à l'Arbitre appelé à décider d'un différend.

Il n'est pas fréquent de retrouver une disposition expresse autorisant un décideur à faire appel à l'équité. Cette mention est significative d'une volonté de mettre en place, au bénéfice des parties visées par le Règlement, un mécanisme de règlement des différends qui soit efficace. » ³⁴

- [64] Madame la juge Monast procède à une étude approfondie dans la cause *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* (où l'administrateur recherche une révision judiciaire pour excès de juridiction) et commente quant à l'article 116 du Règlement :

« C'est le cas, notamment, lorsque l'application littérale des dispositions du règlement ne permettent pas de remédier à une situation donnée ou lorsque les circonstances font en sorte que l'interprétation stricte du règlement est susceptible d'entraîner un déni de justice parce qu'elle ne permet pas d'en appliquer l'esprit et d'assurer la protection des droits des parties » ³⁵

« Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles d'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 » ³⁶

Point 12 de la Décision 1

- [65] Dans les circonstances présentes, il n'est même pas nécessaire de suppléer à un silence du Règlement selon l'expression du Juge Monast, mais de considérer qu'il existe un différend tel que la preuve le démontre entre l'Administrateur et les Bénéficiaires, soit qu'il y ait eu désistement ou non, et que conséquemment le Tribunal a juridiction pour entendre ce différend, et qu'une fois déterminé qu'il y a différend, le Tribunal est d'avis que les Bénéficiaires ne se sont pas désistés de ce Point de réclamation.
- [66] Dans les circonstances, la preuve démontre d'autre part, à ce stade des procédures, que des travaux correctifs ont été effectués par l'Entrepreneur et qu'il y a insatisfaction de la part des Bénéficiaires quant à ces correctifs de balancement du système de climatisation effectués à l'automne 2006 (texte de la Décision 1), et conséquemment pour clarté des présentes, le Tribunal a juridiction pour entendre le fond du litige sur ce point de capacité et balancement du système de climatisation.
- [67] Le Tribunal note qu'une question de ventilation semble couverte par le Point 6 de la Décision 2, élément de réclamation couvert par la demande d'arbitrage mais qui n'est pas sous étude aux présentes.

Point 12 de la Décision 1 et Points 1 et 2 de la Décision 2

- [68] On ne peut, tant pour l'économie du droit que pour donner un sens à la procédure séquentielle et mandatoire de l'article 18, simplement conclure que le bénéficiaire insatisfait de travaux correctifs effectués, parce qu'une décision de l'Administrateur lui a été favorable, se doit en toutes circonstances de reprendre l'ensemble de la séquence de procédure de l'article 18 ou que ceci résulte en une absence ou excès de compétence dans le cadre d'une demande d'arbitrage; il faut entre autre, lorsque les délais accordés à l'Entrepreneur tel que prévu au Règlement, effectivement donner un sens à l'obligation de l'Administrateur de prendre en charge le parachèvement ou correction des travaux tel que prévu au paragraphe 18(6) du Règlement.
- [69] Dans le cadre de la mise en œuvre de la Garantie, on a déjà donné l'occasion à l'entrepreneur d'intervenir, soit une première fois formellement par la dénonciation (paragraphe 18(1)) et, en pratique par la suite (une deuxième fois) (paragraphe 18(2)) alors que le bénéficiaire avise déjà l'Administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur (ou absence d'intervention) et requiert l'ouverture d'un dossier, soit une troisième fois, formellement sous la demande d'intervention par l'Administrateur (paragraphe 18(3)) et en pratique par la suite une

quatrième fois lors de l'inspection par l'Administrateur où on sollicite la présence de l'entrepreneur, et alors enfin une cinquième occasion suite au Rapport d'inspection dans les cas où est ordonné à l'entrepreneur de corriger les défauts dans un certain délai.

- [70] Cette série de possibilités d'interventions n'est pas le support principal pour le Tribunal d'en venir à la conclusion aux présentes, mais elle démontre qu'il faut conserver une certaine économie dans le cadre des délais et séquences d'intervention non pas seulement de l'entrepreneur, mais bien plus, par la suite, de l'intervention, de l'obligation de prise en charge par l'Administrateur, lorsque requis.
- [71] Le législateur a fixé un délai à l'Administrateur pour cette obligation de prendre charge, soit un délai de 15 jours de l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire (paragraphe 18(5)); que ce délai de 15 jours soit de procédure ou de rigueur, et il n'est pas nécessaire pour nos fins de se prononcer sur celui-ci, l'indication d'un délai par le législateur emporte toutefois, à tout le moins, que cette obligation soit entreprise dans un délai raisonnable, et possiblement similaire dans sa considération aux autres délais de 15-20 jours du même article, à l'intérieur de la séquence procédurale sous étude (et possiblement ou non dans le cadre du délai de 30 jours pour le dépôt d'une demande d'arbitrage de l'article 107 du Règlement), alors qu'aucun autre avis formel par ou délai additionnel imposé aux Bénéficiaires n'est prévu au Règlement, et en évitant de relancer les Bénéficiaires dans une boucle répétée de séquence procédurale comme s'ils devaient procéder à une nouvelle réclamation alors qu'une insatisfaction des correctifs est postérieure à la procédure séquentielle prévue aux paragraphes 1 à 5 de l'article 18 du Règlement (nos soulignés) et requiert alors l'intervention prévue au paragraphe 18(6).
- [72] De requérir que les Bénéficiaires procèdent à une nouvelle réclamation ou à toute procédure similaire est inapproprié (et pourrait ouvrir dans certaines circonstances diverses questions de respect des délais de dénonciations ou de prescription, tel que plaidé à mauvais escient et repoussé par nos tribunaux supérieurs dans certains des jugements étudiés) lorsque les délais accordés à l'Entrepreneur pour corriger les travaux sont écoulés, qu'il y a insatisfaction des Bénéficiaires et qu'est aussi écoulé le délai prévu en faveur de l'Administrateur au paragraphe 18(6) pour la prise en charge des corrections.
- [73] Cette obligation de prise en charge spécifique de l'Administrateur est d'autre part supportée par son obligation d'assumer les engagements de l'entrepreneur tel que prévu à l'article 79.1 de la Loi sur le bâtiment et tel que stipulé au Règlement (article 74):

« Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et

chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé »³⁷

- [74] Le paragraphe 18(6) prévoit la prise en charge à défaut par l'entrepreneur de parachever ou de corriger les travaux, et ce défaut comprend, tel qu'explicité à l'article 74 du Règlement, non seulement une absence d'intervention mais aussi un défaut de pourvoir à l'obligation de résultat de l'Entrepreneur qui est sienne quant aux travaux de construction (de même évidemment qu'aux travaux correctifs de défauts de construction) et ce dans les délais impartis.
- [75] Le paragraphe 18(6) indique d'autre part que la prise en charge n'intervient qu'en l'absence de contestation en arbitrage de la décision de l'Administrateur par l'une des parties; cette disposition vise à assurer que l'Administrateur, agissant à titre de caution de l'Entrepreneur, ne soit requis de prendre charge que suite à la possibilité des parties de faire valoir leurs prétentions à l'encontre d'une décision de celui-ci, et selon le soussigné, plutôt dans les cas où l'Entrepreneur est contraint à des correctifs, ~ ce qui d'ailleurs s'apparente à la thèse de la décision favorable qui peut trouver application mais alors non pas quand les délais sont écoulés et que soit l'Entrepreneur, et dans certains cas par la suite l'Administrateur, sont en défaut de leur(s) obligation(s) au Règlement ~, et tel que d'ailleurs entre autre considéré par le juge Hébert dans l'affaire *APCHQ c Décarie* précitée.
- [76] Cette obligation de résultat qui découle du contrat d'entreprise, dont sous le cas sous étude, comprend pour l'Entrepreneur de ne pas avoir rempli ses obligations légales et contractuelles, tant en conformité de la *Loi sur le bâtiment* qu'en conformité du Règlement et de la Garantie, entre autres sous son engagement envers l'Administrateur tel que prévu entre autre à l'annexe II du Règlement à la liste des engagements (à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur) de même qu'en conformité de ce contrat d'entreprise le liant aux Bénéficiaires.
- [77] C'est la même obligation, encadrée par les limites et exclusions de la Garantie et en conformité du Règlement qui lie par la suite l'Administrateur aux Bénéficiaires.

CONCLUSIONS

- [78] Considérant la détermination en l'instance :
- du concept de 'décision' et de 'différend' au Règlement,
 - de l'obligation de l'Administrateur de prendre charge des travaux dans les circonstances prévues au Règlement,

- de la compétence du Tribunal d'entendre les différends portant sur une décision de l'Administrateur concernant une réclamation,
- de la détermination que l'insatisfaction des Bénéficiaires suite à l'écoulement des délais accordés pour correction, et s'il en est, des délais prévus pour prise en charge, selon les circonstances en l'espèce constitue un différend au sens *inter alia* des articles 19 et 106 du Règlement

ce qui permet dans certaines circonstances au Tribunal d'intervenir et de pourvoir à des ordonnances appropriées pour donner effet au Règlement et à l'intention du législateur, et du support de nos tribunaux supérieurs et plus particulièrement de notre Cour d'appel, à ces déterminations, conséquemment, l'objection du procureur de l'Administrateur quant à la juridiction du Tribunal relativement Point 12 de la Décision 1 et relativement aux Points 1 et 2 de la Décision 2 est rejetée, le Tribunal considérant avoir compétence pour pourvoir à l'arbitrage de ces Points aux présentes procédures.

- [79] De manière indicative, le Tribunal est aussi convaincu qu'il est nécessaire que le déroulement des procédures permette aux Parties de pourvoir à la présentation de leur preuve respective, le concept bien connu en notre droit de *audi alteram partem*, et désire s'assurer que les circonstances et procédures dans le cours de l'enquête et audition à venir le permettront soit par voie de contre-expertise ou autrement, selon le cas tenant compte des confirmations aux conférences préparatoires et décisions intérimaires émises.
- [80] Le Tribunal, considérant l'article 123 du Règlement et s'autorisant de l'article 116 du Règlement est d'opinion qu'en l'instance, dans les circonstances particulières de ce dossier, pour les fins de cette décision arbitrale dans le cadre du dossier sous étude, les frais de l'arbitrage se doivent d'être à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [81] **REJETTE** les objections décrites de l'Administrateur quant à la compétence du Tribunal relativement aux Points 12 de la Décision 1 et aux Points 1 et 2 de la Décision 2;
- [82] **CONSERVE** juridiction quant à ces Points;

[83] **ORDONNE** aux Parties de se présenter devant le Tribunal afin de poursuivre l'enquête et audition de la présente cause dans les meilleurs délais de disponibilité des Parties et de leurs procureurs respectifs.

[84] **ET CONDAMNE** l'Administrateur (la partie déboutée) à assumer les frais de la présente décision sur objections préliminaires au présent arbitrage.

DATE: 12 mai 2009

M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

¹ (L.R.Q. c. B-1.1).

² Articles 77 à 83 de la Loi sur le bâtiment et article 6 du Règlement

³ (L.R.Q. c. B-1.1, r.02)

⁴ Articles 3, 4, 5, 105, 139 et 140 du Règlement

⁵ Article 7 du Règlement

⁶ D.841-98, a.18; D.390-2006, a.6

⁷ D. 841-98, a. 19; D. 39-2006, a. 7

⁸ D. 841-98, a. 106.

⁹ Voir aussi sous le chapitre IV, section III – Arbitrage, l'article 120 du Règlement.

¹⁰ D.841-98, a. 20.

¹¹ La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes et al, 2004 CanLII 47872 (QC C.A.), 15 décembre 2004.

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.

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.

¹⁴ Op. cit, Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, para 32.

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.

¹⁶ Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick 2008 CSC 9.

¹⁷ *Compagnie d'assurance Standard Life du Canada c. Lavigne*, 2008 QCCA 516 et *La Laurentienne-vie, compagnie d'assurance inc. c. L'Empire, compagnie d'assurance-vie*, 2000 R.J.Q. 1708 (C.A.). Voir aussi International Civil Aviation Organisation c. Tripal System Pty Ltd. [1994] R.J.Q. 2560, cité par H. Langlois, J.C.S. dans la cause *Ménard c. Labelle* cité ci-dessous.

¹⁸ Idem pour les décisions *Standard Life du Canada c. Lavigne*, et *La Laurentienne-vie. c. L'Empire*, (C.A.).

¹⁹ Op.cit. *Laurentienne-vie c. Empire*, para 22.

²⁰ Tel que dans la cause Habitations Sylvain Ménard inc. c. LeBire 2008 QCCS 2686 citée ci-dessous, Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle, H. Langlois J. (C.S.) 500-17-037733071, 2008.07.15, de même que dans la cause récente de La Garantie Habitation du Québec inc. c. Jeannot et Ling, J. Mainville, J. (C.S.) 500-17-0450306-084, 2009.03.06.

²¹ Article 121 du Règlement. Voir aussi l'analyse du juge Lebel de notre Cour Suprême sur un arbitrage conventionnel quant aux motifs sous 946 à 946.6 C.p.c. dans Desputeaux c. Éditions Chouette (1987) inc., [2003] 1 R.C.S. 178 et leur application à évaluer la discrétion de l'arbitre dans la détermination du champ de sa compétence dans un arbitrage.

²² La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Chartier, C. Gascon, J. (C.S.), 700-17-002454-055, 2005-02-24.

²³ Dans l'affaire Gagné et 9094-9330 Québec inc. (Mac Construction), M. Claude Dupuis, arbitre, Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2007-08-003, 2008-01-15, quoique l'arbitre utilise les mots 'éléments de réclamation n'ayant pas au préalable été traités par l'administrateur', cette décision vise des éléments uniquement soumis lors de la visite d'inspection, éléments non compris à la demande d'arbitrage ni à la réclamation initiale des Bénéficiaires, donc un non respect en son entièreté du mécanisme de la mise en œuvre de la Garantie; de plus, l'on note deux rapports d'inspection émis dans cette affaire sur un intervalle de 2 mois, période où les bénéficiaires avaient l'occasion d'intervenir auprès de l'administrateur, ce qui ne semble évidemment pas avoir été fait.

Dans l'affaire Dubé et 2752-2598 Québec inc. (Les Entreprises Laurent Labrie), Me Robert Masson, ing, arbitre, Société pour la résolution des conflits Inc. (Soreconi), 061211001, 2007-08-14, l'arbitre indique qu'à la fin de l'audience : « le bénéficiaire aurait voulu que soit discutée la question de revêtement de plancher mais sur une toute autre question que ce sur quoi l'administrateur de la garantie s'est prononcé. » (nos soulignés) et l'arbitre de conclure que le tribunal n'a pas juridiction, mais sur un simple énoncé sans justification ou support spécifique quelconque, soit législatif, règlementaire ou jurisprudentiel.

²⁴ Iton et 9096-2556 Québec inc. (Nader Construction), M. Alcide Fournier, arbitre, Société pour la résolution des conflits Inc. (Soreconi), 050214001, 2005-05-03; Joubert et Immeubles Beaumont inc., M. Alcide Fournier, arbitre, Société pour la résolution des conflits Inc. (Soreconi), 050818002, 2005-12-12.

²⁵ Elturaby et Le Groupe Platinum Construction inc., M. Claude Dupuis, arbitre, Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 056102, 2004-10-01; Fortier et Innomax Ltée, M. Claude Dupuis, arbitre, Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 045164, 2005-11-25; Syndicat de la copropriété 5125 à 5131 des Ormes et 2157-2235 Québec inc. (Construction L. Max. enr.), M. Claude Dupuis, arbitre, Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) 2006-09-14; Dubois et Les Habitations André Lemaire, M. Claude Dupuis, arbitre, Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2007-03-002, 2007-09-20.

²⁶ Girard et Habitations Raymond & Ass., M. Alcide Fournier, arbitre, Société pour la résolution des conflits Inc. (Soreconi), 050527001, 2006-03-01.

²⁷ Garantie Habitation du Québec Inc. c. Piquette, [2002] J.Q. no 3230 (C.S.).

²⁸ Idem, para 93.

²⁹ La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Guy Décarie et Habitations Beaux Lieux Inc. 2006 QCCS 907.

³⁰ Idem, para 24.

³¹ D.841-98, a. 116.

³² Op. cit, Garantie c. Desindes, para 42 et 43.

³³ Op cit, Ménard c. LeBire, para 61.

³⁴ Op. cit, Garantie c. Piquette, para 97 et 98.

³⁵ La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis, M. Monast, J. (C.S.) 505-17-002506-055, 2007.10.26, para 46, pp. 13 et 14.

³⁶ Idem, para 76, pp. 18 et 19.

³⁷ Article 74 du Règlement, D. 841-98, a.74.