

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)
CANADIAN COMMERCIAL ARBITRATION CENTRE (CCAC)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n°: S12-020901-NP

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION
DE MONTRÉAL
Demandeur
c.
CONSORTIUM M.R. CANADA LTÉE
Défenderesse
et
LA GARANTIE ABRITAT INC.
Administrateur

DÉCISION ARBITRALE INTERLOCUTOIRE - SUSPENSION

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire: M^e Bernard Synnott
FASKEN MARTINEAU DUMOULIN SENCRL, SRL

Pour l'Entrepreneur: M^e Benoit Roussy
GILBERT SIMARD TREMBLAY SENCRL

Pour l'Administrateur: M^e Patrick Marcoux
SAVOIE FOURNIER

Date de la Décision: 2 octobre 2012

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE : OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL
Attention : M^e Bernard Synnott
FASKEN MARTINEAU DU MOULIN SENCRL, SRL
Tour de la Bourse, 800, Place Victoria, bur. 3700
Montréal (Québec)
H4Z 1E9
(le «**Bénéficiaire**»)

ENTREPRENEUR: CONSORTIUM M.R. CANADA LTÉE
Attention: M^e Benoit Roussy
GILBERT SIMARD TREMBLAY SENCRL
1200, ave. McGill College, bur. 1800
Montréal (Québec)
H3B 4G7
(l' «**Entrepreneur**»)

ADMINISTRATEUR : LA GARANTIE ABRITAT INC.
Attention: M^e Patrick Marcoux
SAVOIE FOURNIER
5930, Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
(l' «**Administrateur**»)

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi d'une requête de demande de suspension d'instance présentée par l'Entrepreneur, dans le cadre d'un litige soumis au Tribunal pour arbitrage qui découle (i) d'une décision de l'Administrateur en date du 10 janvier 2012 (dossier 501243-1) (la «**Décision Abritat**») résultant d'une souscription auprès de La Garantie des Maîtres Bâtitisseurs inc. («**GMB**»), faisant maintenant affaires sous la dénomination sociale de 'La Garantie Abritat Inc.', dans le cadre de la garantie prévue au Règlement (tel que défini ci-dessous) (la «**Garantie**» ou le «**Plan**») et (ii) de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire en date du 9 février 2012 soumise au Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC) («**CCAC**» ou «**Centre**») sous l'égide du Règlement.
- [2] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné en date du 10 février 2012 en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.8) (le «**Règlement**») adopté en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) (la «**Loi**»).

- [3] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties lors de l'enquête et audition initiale et juridiction du Tribunal a alors été confirmée.
- [4] Le bâtiment visé est composé de quatre vingt trois (83) unités d'habitation à l'adresse civique 55, rue Ouellette, Lachine, Qc (le « **Bâtiment** »), (initialement identifié à la documentation soumise comme Résidence St-Pierre-aux-Liens, et par la suite sous l'appellation Résidence Jean-Placide-Desrosiers), le Bénéficiaire avisant s'adresser au Tribunal et aux réclamations visées sous son mandat d'entreprise d'organisme sans but lucratif (« **OSBL** ») para-publique municipale comme propriétaire unique du Bâtiment et comme gestionnaire professionnel de services aux occupants des unités.
- [5] La Décision Abrisat identifie cinq (5) points de réclamation soumis par le Bénéficiaire et a pourvu de ne pas donner suite aux réclamations du Bénéficiaire car selon l'Administrateur le délai de dénonciation des vices allégués excède le délai prévu pour ce faire au Règlement; la Décision Abrisat ne s'adresse pas plus avant à une analyse des réclamations.
- [6] L'Administrateur et l'Entrepreneur, par objection préliminaire déclinatoire respectivement, ont soumis la non-recevabilité du recours du Bénéficiaire pour cause de non-dénonciation à l'Administrateur dans les délais prévus pour ce faire au Règlement, soit dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice allégué ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation, et ce, dans les circonstances, tel que prévu plus particulièrement à l'article 10(5) du Règlement.
- [7] Prenant en considération les représentations des procureurs des Parties, et à leur demande, le Tribunal a pourvu à une première phase d'enquête et audition les 5 et 18 juin 2012 et émis une décision arbitrale écrite en date du 24 août 2012 sur le moyen déclinatoire relatif au délai de dénonciation, préalablement à tout autre moyen déclinatoire ou enquête et audition au fond sur les réclamations (la « **Décision Dénonciation** »).
- [8] Dans le cadre de la Décision Dénonciation, le Tribunal a accueilli en partie l'objection préliminaire déclinatoire de l'Entrepreneur et de l'Administrateur respectivement, (ii) ordonné sur certains éléments renvoi à l'Administrateur pour inspection et rapport emportant décision de l'Administrateur au sens du Règlement ou avis de la conclusion de

règlement et transaction et (iii) maintenu juridiction à la demande d'arbitrage et sur tout différend relatif à toute décision émise ou à être émise par l'Administrateur relativement aux réclamations et différends qui demeurent assujettis au présent arbitrage ou qui peuvent en découler.

- [9] En date du 25 septembre 2012, l'Entrepreneur, par correspondance de son procureur, soumet une demande de suspension de la procédure arbitrale; le Bénéficiaire s'oppose à cette demande de suspension et c'est donc cette contestation qui est le sujet unique des présentes.

PIÈCES

- [10] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé; les Pièces déposées par la Bénéficiaire sont identifiées comme B- et l'Entrepreneur a déposé en cours d'enquête un recueil de pièces qui sont identifiées sous cote E-, numérotées par le Tribunal dans l'ordre chronologique (sauf E-89 en liasse, série de procès-verbaux) de la table des matières soumise par l'Entrepreneur de plus de cent (100) correspondances, informations et recommandations techniques, directives à l'Entrepreneur, rapports et procès-verbaux de rencontres de chantier.

CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

- [11] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage:

2004.12.06	Contrat à forfait, suite à un appel d'offres public, entre le Bénéficiaire, à titre de maître de l'ouvrage, et l'Entrepreneur, sous format 'Document normalisé de construction CCDC2' du Comité Canadien des documents de construction avec annexes et Avenant de modification, estampillé du 6 décembre 2004.
2010.02.11	Lettre du Bénéficiaire (Mme L. Laurin) à l'Entrepreneur et l'Administrateur (Pièce B-1) emportant dénonciation de certains vices allégués.
2010.04.20	Rencontre de conciliation GMB (voir procès-verbal Pièce E-35).
2011.05.17	Mise en demeure des procureurs du Bénéficiaire à l'Entrepreneur et aux architectes Lapointe, Magne & Ass., avec copie à l'Administrateur (Pièce B-2).
2011.05.25	Date identifiée à la Décision Abridat de réception de réclamation du Bénéficiaire par l'Administrateur.
2011.12.08	Visite des lieux par l'Administrateur <i>et al.</i>
2012.01.10	Décision de l'Administrateur.
2012.02.09	Demande d'arbitrage par le Bénéficiaire.
2012.02.10	Nomination de l'arbitre par le Centre.

2012.03.09 Conférence préparatoire.
2012.06.05 Enquête et audition sur moyen préliminaire déclinatoire.
2012.06.18 Enquête et audition sur moyen préliminaire déclinatoire.
2012.08.24 Décision Arbitrale interlocutoire sur déclinatoire.
2012.09.25 Requête de demande (Entrepreneur) de suspension d'instance.
2012.09.25 Opposition (Bénéficiaire) à suspension d'instance.
2012.09.28 Avis de l'Administrateur qu'il ne s'oppose pas à la requête de demande de suspension.

FAITS PERTINENTS

Demande d'arbitrage

[12] Le procureur du Bénéficiaire a avisé le Tribunal que la réclamation au Point 4 de la Décision, identifiée sous le titre 'Enveloppe du bâtiment déficiente' est retirée et la demande d'arbitrage vise donc les points suivants :

Point 1: Tuiles de revêtement du sol, le Bénéficiaire évaluant de façon préliminaire lors de l'enquête une valeur de travaux correctifs de l'ordre de 250 000\$ à 300 000\$;

Point 2: Fissuration des balcons, le Bénéficiaire identifiant des fissures ont été constatées sur plus de 40 balcons (Pièce B-1) et le Tribunal comprend (sur la base d'une preuve préliminaire) que la valeur des correctifs peut être supérieure à 70 000\$ pour ces quarante quelques balcons;

Point 3: Isolation acoustique déficiente, le Bénéficiaire évaluant de façon préliminaire une valeur de travaux correctifs de l'ordre de 50 000\$;

Point 5: Résistance au feu déficiente.

[13] Quoique les unités d'habitation du Bâtiment peuvent être identifiées par certains sous un vocabulaire au quotidien de 'parties privatives' pour les espaces en utilisation exclusive à son occupant afin de les distinguer des 'parties communes' qui sont à la disposition et accès de l'ensemble des occupants tels salle communautaire et autres, le Bénéficiaire, s'adressant aux présentes sous son mandat d'entreprise OSBL para-publique municipale, est propriétaire unique du Bâtiment et agit d'autre part comme gestionnaire professionnel de services aux occupants des unités qui sont selon le témoignage du Bénéficiaire des personnes âgées avec perte d'autonomie légère.

Décision Dénonciation

[14] La Décision Dénonciation conclut :

Point 3 - que la dénonciation du vice allégué au Point 3 de la Décision Abrisat est tardive car à l'extérieur du délai pour ce faire prévu au Règlement et que conséquemment le droit du Bénéficiaire à la couverture du Plan est échu et forclos,

et

Point 5 - que, quant à la réclamation visée par le Point 5 de la Décision, il n'y a pas eu selon la preuve devant le Tribunal de dénonciation à l'Administrateur et le délai pour ce faire en conformité du Règlement est échu et le droit du Bénéficiaire à la couverture du Plan est forclos. La Décision Abrisat indique que le Bénéficiaire a indiqué une découverte de 'ces défaillances' au début de l'année 2010, élément factuel qui n'a pas été contredit en preuve de quelque manière, et subsidiairement il s'est donc écoulé plus d'un an de la découverte du vice, s'il en est, et la dénonciation à l'Administrateur de celui-ci.

[15] Conséquemment, pour les fins des présentes, ce sont les réclamations visées aux Points 1 et 2 de la Décision Abrisat, quant auxquelles le Tribunal a rejeté l'objection déclinatoire de l'Entrepreneur et de l'Administrateur respectivement, qui demeurent sujet du présent arbitrage.

Déroulement subséquent de l'instance

[16] Par correspondance aux parties en date du 22 août 2012, le Tribunal confirmait réception d'une correspondance du procureur de l'Administrateur en date du 21 août 2012 informant du dépôt par le Bénéficiaire d'une procédure introductive d'instance datée du 18 juillet 2012 (Cour Supérieure) (soit la Requête II/OMH définie ci-dessous) identifiant l'Entrepreneur et des tiers (tiers au présent arbitrage) à titre de défendeurs, relativement à des vices allégués qui sont selon l'Administrateur du même objet que ceux au dossier d'arbitrage devant le Tribunal.

[17] Le procureur de l'Administrateur soumettait alors que le Bénéficiaire se doit de perdre la couverture du Plan lorsque celui-ci s'adresse aux tribunaux de droit commun pour réclamer de l'Entrepreneur une réclamation qui pourrait être traitée par le biais du Plan.

[18] Le Tribunal confirmait d'autre part correspondance du procureur du Bénéficiaire en même date du 21 août 2012 soumettant que ce dépôt ne pouvait être considéré comme une renonciation du Bénéficiaire à ses droits à la Garantie.

[19] Le Tribunal a alors considéré et avisé les parties sous correspondance en date du 25 septembre 2012 (citant certains extraits de la Décision Dénonciation) que la position exprimée par le procureur de l'Administrateur est pour valoir comme moyen déclinatoire et serait entendu, si requis, par enquête et audition en continuité du processus arbitral entrepris, et :

Tenant compte de l'ordonnance à la décision arbitrale (transmission en date du 28 août 2012) suivante:

[103] **ORDONNE** à l'Administrateur qu'il avise par écrit le Tribunal dans les trente (30) jours de la transmission de la présente décision arbitrale (i) de la conclusion, s'il en est, des discussions entre les parties ou (ii) de l'émission d'une décision de l'Administrateur sur les éléments de réclamations ou différends qui demeurent assujettis au présent arbitrage.

il sera apprécié de recevoir cette semaine cet avis, ou copie d'une décision de l'Administrateur suite au renvoi :

[98] [...] le Tribunal [...] renvoie cette affaire à l'Administrateur afin de pourvoir à inspection et rapport emportant décision de l'Administrateur au sens du Règlement.

qui vise les Points 1 et 2 de la décision de l'Administrateur.

D'autre part, tenant compte que le Tribunal a maintenu juridiction :

[104] **MAINTIENT** juridiction à la présente demande d'arbitrage du Bénéficiaire et sur tout différend relatif à toute décision émise ou à être émise par l'Administrateur relativement aux réclamations et différends qui demeurent assujettis au présent arbitrage ou qui peuvent en découler, sans autre avis ou délai qu'un avis de désaccord d'une partie où le Tribunal pourvoira en conformité du Règlement à enquête et audition.

il sera apprécié d'être informé par retour du courrier si l'Administrateur maintient son objection déclinatoire avancée à sa correspondance du 21 août précitée.

REQUÊTE EN SUSPENSION D'INSTANCE – DE L'ENTREPRENEUR

[20] L'Entrepreneur soumet une requête en demande de suspension d'arbitrage informant le Tribunal que le Bénéficiaire a intenté par requête introductive d'instance datée du 18 juillet 2012 (« **Requête II/OMH**») une

procédure devant la Cour Supérieure, district de Montréal (dossier no. 500-17-072971-123) identifiant l'Entrepreneur et des tiers au présent arbitrage (soit l'architecte et la firme conseil à laquelle il est associé qui ont préparé les plans et devis et agi à la surveillance des travaux de construction du Bâtiment) à titre de défendeurs.

[21] La Requête II/OMH indique (numérotation des paragraphes de la Requête II/OMH) :

« 21. Les dommages occasionnés par les vices de construction ou par le défaut de surveillance des travaux s'élèvent à la somme se 385 000\$, sauf à parfaire :

- | | |
|------------------------------|-----------|
| a) Revêtement de sol : | 250 000\$ |
| b) Balcons (40 X 2 000\$) : | 80 000\$ |
| c) Isolation acoustique : | 50 000\$ |
| d) Enveloppe de l'immeuble : | 5 000\$ » |

[22] Le Tribunal constate que les vices allégués à la Requête II/OMH sont quant aux para. 21 a), b) et c) de celle-ci ceux couverts par les Points 1, 2 et 3 de la Décision Abrisat, alors que le para. 21 d) est le vice allégué au Point 4 de la Décision Abrisat qui a été retiré de la demande d'arbitrage lors de l'enquête.

[23] La Requête II/OMH allègue que les travaux de construction furent terminés au mois de septembre 2006.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

L'Entrepreneur

[24] L'Entrepreneur soumet que les vices allégués à la Requête II/OMH sont les mêmes que ceux invoqués à la Garantie, et selon celui-ci « ...entre les mêmes parties, incluant les architectes »; le Tribunal est d'autre part informé qu'il est de l'intention de l'Entrepreneur que des recours en garantie soient intentés par celui-ci dans le cadre de cette procédure dans un avenir prochain aux sous-traitants concernés.

Le Bénéficiaire

[25] Le Bénéficiaire s'oppose à la demande de suspension et avise le Tribunal que la Requête II/OMH ne fut institué que pour éviter la prescription des droits du Bénéficiaire, et ce, *inter alia*, dans l'éventualité où le Tribunal en arrivait à la conclusion que la Garantie n'était pas applicable.

[26] Le Bénéficiaire soumet que sa demande d'arbitrage vise entre autre une exécution rapide de travaux alors que devant la Cour supérieure seule une condamnation monétaire est envisageable et que tenant compte des délais inhérents que l'on peut envisager devant la Cour supérieure et la Cour d'appel, dans l'éventualité où le Tribunal suspend l'instance, le Bénéficiaire n'aurait plus d'autre choix que d'exécuter à ses frais les travaux, alors que l'objet de la Garantie est d'éviter de longues et coûteuses procédures judiciaires.

[27] D'autre part, le Bénéficiaire soumet que la balance des inconvénients penche nettement en faveur du Bénéficiaire et que la continuité des procédures arbitrales en l'instance ne prive pas l'Entrepreneur de faire aussi valoir ses droits contre des tiers devant les instances appropriées.

L'Administrateur

[28] Le procureur de l'Administrateur appuie la demande de l'Entrepreneur et souligne que puisque, selon l'Administrateur, le Tribunal ne peut trancher la responsabilité d'autres que l'Entrepreneur, et alors qu'il y a d'autres acteurs impliqués dans la situation litigieuse, le cheminement procédural de l'Entrepreneur est compréhensible.

ANALYSE ET MOTIFS

Le Règlement

[29] Le Règlement s'applique à la Garantie souscrite pour contrat conclu en conformité de l'article 2 (1) (c) du Règlement pour vente ou construction :

« 1° des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et non détenus en copropriété divise par le bénéficiaire de la garantie:

[...] c) un bâtiment multifamilial de plus de 5 logements détenu par un organisme sans but lucratif ou une coopérative »¹;

[30] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle².

[31] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue³. Notons d'autre part que le terme 'tribunal' au Code de

¹ (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) D. 841-98, a. 2; D. 920-2001, a. 1

² Idem, D.841-98, a.5, article 5 du Règlement.

³ Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

procédure civile ne vise pas le Tribunal, comme nous le rappelle notre Cour d'appel (en 2006) ⁴:

«..., le terme « tribunal », défini à l'article 4 j) C.p.c., réfère aux tribunaux relevant de l'autorité législative du Québec, énumérés à l'article 22 C.p.c. Il ne vise pas les tribunaux administratifs exerçant des fonctions quasi-judiciaires».

et plus récemment inter alia en 2012⁵ 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 à un tel tribunal administratif ⁶ et donc 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)). (nos soulignés)

[32] Quoique le terme « tribunal administratif » a été semble t-il appliqué indistinctement à des organismes dont la fonction unique est d'entendre des litiges de même qu'à des organismes qui ont une fonction de régulation économique et technique (que remplit à certains égards l'Administrateur), ce qui les caractérise tous :

« ..., c'est l'attribution d'un pouvoir de décision affectant les droits ou intérêts des administrés suivant un processus quasi judiciaire, soit à titre principal, soit à titre accessoire. » ⁷

[33] Le Tribunal statue conformément aux règles de droit et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient⁸, équité qui doit trouver assise au Règlement, et quoique non lié par le Code de procédure civile s'en inspire, si d'à propos.

⁴ *Skelling c. Québec (Procureur général)* 2006 QCCA 148, par.10.

⁵ *Packard c Olivier* 2012 QCCA 28, Dalphond J.A. référant à *9103-0049 Québec inc. c. Cour du Québec*, [2009] R.D.I. 803 2009 QCCS 3984 (visant la Régie du logement et notant que le législateur a rapidement réagi à ce jugement de la Cour supérieure en adoptant le 10 décembre 2010 une loi modificatrice – mais qui ne contredit pas le principe retenu aux présentes).

⁶ Voir par exemple *Mitchell c. Sandvest-Bruvest Reg'd* [1992] R.J.Q. 193; voir aussi *Chrysler c. Fattal*, [1992] R.D.J. 409 (C.A.).

⁷ GARANT, Patrice, *Précis de droit des administrations publiques*, 3^e édition, Éd. Yvon Blais, 1995, p. 51.

⁸ Art. 116 Règlement, D. 841-98, a. 116.

Parties et Litispendance

- [34] En premier lieu, une brève constatation que les éléments en litige devant le Tribunal au temps de la demande de suspension sont les éléments visant le 'Revêtement du sol' (Point 1 Décision Abritat et para. 21 a) Requête II/OMH) et les fissures à plus de 40 'Balcons' (Point 2 Décision Abritat et para. 21 b) Requête II/OMH), alors que la Requête II/OMH retient quatre (4) éléments.
- [35] D'autre part, l'Administrateur n'est pas une partie à la procédure sous la Requête II/OMH, et selon le Tribunal, nonobstant la position de l'Administrateur, la procédure arbitrale ne vise pas que la responsabilité de l'Entrepreneur, mais aussi en diverses circonstances la responsabilité de l'Administrateur, en conformité du Règlement.
- [36] Une courte note quant à litispendance; le cas sous étude n'est pas d'un recours antérieur et un second, postérieur, dans lesquels on retrouverait ce que le Tribunal considère les trois éléments essentiels de la litispendance, soient (i) l'identité des parties, (ii) l'identité d'objet et (iii) l'identité de cause. Il n'est donc pas opportun de revoir cet élément plus avant, incluant quant à l'identité des parties de chacune des procédures qui diffère, soient celles identifiées à date tel l'Administrateur dans un cas et l'architecte et sa firme associée dans l'autre, et si requis, ce qui n'est pas inféré, celles annoncées par l'Entrepreneur entre autre quant aux sous-traitants de celui-ci.

La suspension

- [37] La Cour Suprême dans l'affaire *Metropolitan Stores*⁹ sous la plume du Juge Beetz établit les éléments d'analyse sur une demande de suspension d'instance (qui s'apparente aussi aux critères bien connus sur l'obtention d'une injonction interlocutoire), soit (i) l'existence d'une question sérieuse à juger, (ii) si le requérant subirait un préjudice irréparable si sa demande était rejetée et (iii) la prépondérance des inconvénients (entre le requérant et l'intimé).

⁹ *Manitoba (Procureur général) c. Metropolitan Stores (MTS) Ltd.*, [1987] 1 R.C.S. 110.

[38] Certains éléments d'analyse et leur traitement par la Cour se retrouvent d'autre part dans une cause subséquente, l'affaire *R.J. Mac Donald*¹⁰, où la Cour Suprême sous la plume des juges Sopinka et Cory sur une demande de « ...surseoir à l'application d'un règlement en attendant la décision finale sur des appels » considère que la prépondérance des inconvénients est fortement en faveur des intimés (qui désirent faire appliquer le règlement concerné).

[39] Une jurisprudence nombreuse nous provient aussi des tribunaux québécois d'instance inférieures qui étudient en détail les critères applicables sur suspension d'instance, tel d'un intérêt particulier par exemple dans nos circonstances, un recours par une demanderesse contre un débiteur caution ou garant d'une dette impayée, recours qui devait être poursuivi en parallèle avec une autre action où la même demanderesse poursuivait le même défendeur en déclaration d'inopposabilité à l'égard d'une cession de certains droits de propriété et où on a refusé de suspendre le recours paulien¹¹.

[40] De même, l'affaire *Pomerleau*¹² (où la suspension a été accordée) fait une étude jurisprudentielle plutôt exhaustive qui retient divers facteurs, soit principalement tels qu'appliqués à la demande de suspension aux présentes, les facteurs d'importance suivants:

(i) le fondement juridique de la Requête II/OMH et le fondement juridique soulevé par le présent arbitrage, soit la nature et l'objet du litige entre les Parties aux présentes, et la procédure, l'identité des parties et les demandes soumises à la Cour supérieure sous la Requête II/OMH;

(ii) les points de droit et de fait soulevés dans la Requête II/OMH et ceux soulevés aux présentes;

(iii) les conclusions recherchées aux deux procédures, et

(iv) la balance des inconvénients.

(nos soulignés)

[41] Le Tribunal se doit de considérer également tel que souligné dans *Pomerleau*¹³ si la suspension causera un préjudice sérieux au Bénéficiaire

¹⁰ *R.J.R. MacDonald Inc. c. Procureur Général du Canada et Procureur Général du Québec & als.* (1994) 1 R.C.S. 311

¹¹ *Caisse populaire Ste-Catherine de Sienna c. Glassman*, JE 96-1823 (C.S.), J.P. Sénécal JCS.

¹² *Pomerleau c Flamidor inc.* 2008 QCCQ 2484, para. 56 pour les facteurs d'importance et para. 64 pour une analyse du préjudice sérieux.

¹³ *Idem*, para. 64 pour une analyse du préjudice sérieux.

ainsi que la prépondérance des inconvénients, et considère notamment en plus des critères ci-dessus:

- (i) les sanctions et les conclusions recherchées aux procédures respectives, et
- (ii) une évaluation des délais pour jugement par la suite sous l'instance de la Requête II/OMH, qui se doit selon le Tribunal de tenir compte des objectifs et paramètres à cet égard au Règlement.
(nos soulignés)

[42] Il est requis de retenir que le Bénéficiaire n'a d'autre moyen de recourir à la Garantie, suite à une décision défavorable de l'Administrateur, que par le biais du Tribunal :

« 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 [...] à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur [...]. »¹⁴

[43] Un élément qui milite en faveur de ne pas suspendre une instance d'arbitrage pour une période significative sans autre raison prévalente se retrouve à la structure même de la législation et réglementation mise de l'avant pour régir les activités d'entrepreneur en construction au Québec, mesures d'intérêt public, alors que l'octroi d'une licence d'entrepreneur, et plus particulièrement son maintien, suspension ou annulation subséquente est lié entre autre à l'observance par l'entrepreneur de ses obligations de réparation des défauts de construction couvert par un plan (tel le Plan)¹⁵.

[44] En effet :

« Nul ne peut exercer les fonctions d'entrepreneur de construction, [...] s'il n'est titulaire d'une licence en vigueur à cette fin. » (art. 46 Loi),

licence qui requiert que le détenteur a adhéré à un plan (tel le Plan) (délivrance de licence : art.60 Loi, suspension ou annulation : art. 70(2) Loi,

¹⁴ Article 19 du Règlement, D. 841-98, a. 19; D. 39-2006, a. 7

¹⁵ Article 79.1 de la Loi: "79.1. L'entrepreneur obligé d'adhérer à un plan de garantie prévu à l'article 77 ou 78 est tenu de réparer tous les défauts de construction résultant de l'inexécution ou de l'exécution de travaux de construction couverts par ce plan. Il doit aussi, le cas échéant, compléter l'exécution des travaux ou acquitter les indemnités prévus par règlement de la Régie. [...] »

obligation d'adhésion : art. 77 Loi) et dont la validité est sujette à cette adhésion (et vice-versa, adhésion au plan sujette à la licence, art. 94 Règlement), adhésion qui peut aussi être annulée par l'Administrateur (si entre autre l'entrepreneur

« ...omet de parachever les travaux relatifs au bâtiment ou n'effectue pas les réparations requises selon les exigences de l'administrateur » (art. 93(5) Règlement)

et conséquemment les ordonnances du Tribunal), de même que lorsque

« l'administrateur a été appelé à effectuer un déboursé à la suite du défaut de l'entrepreneur d'exécuter ses obligations ... »
(art. 93(6) Règlement).

[45] C'est à tout le moins dans le cadre de l'étude du préjudice irréparable au requérant (d'une demande, soit ici l'Entrepreneur) que le Tribunal doit examiner un préjudice à l'intérêt public, s'il en est. C'est un ensemble important de la régie des activités des entrepreneurs en construction qui est visé par cette corrélation des paramètres de validité d'une licence d'entrepreneur, entre le rôle et les dispositions applicables à la Régie du Bâtiment sous la Loi et ceux applicables à l'Administrateur sous le Règlement. Une suspension *sine die* qui peut emporter des délais significatifs limite sinon immobilise cet aspect du monitorat prévu par le législateur, et tenant compte entre autre du caractère d'ordre public du Règlement, le Tribunal se doit d'être prudent sur un tel type d'ajournement demandé.

[46] Une situation similaire aux présentes se retrouve à une sentence arbitrale interlocutoire récente (Juillet 2012) de notre confrère arbitre Me Michel Jeannot dans l'affaire *Résidence St-Eugène c Consoltec*¹⁶ émise en vertu du Règlement où l'Entrepreneur demande suspension d'instance plaidant d'éviter des jugements contradictoires et l'unicité des recours et soumettant qu'il est privé sous la procédure d'arbitrage de l'opportunité d'appeler en garantie sous-entrepreneurs, architectes, ingénieurs ou fournisseurs de matériaux.

¹⁶ *Résidence St-Eugène c. Consoltec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, Soreconi no. 112510001, 3 juillet 2012, Me M.A. Jeannot, arbitre

[47] L'arbitre Jeannot, ayant fait état entre autre sous la décision de la Cour Suprême *GreCon Dimter* (supra note 17 - quoique cette affaire relève du droit international privé sous une clause d'élection de for (3148(2) C.c.Q.), voir note 20 supra) des principes de l'autonomie des tribunaux d'arbitrage reconnu par les tribunaux judiciaires quant aux clauses attributives de juridiction¹⁷, s'adresse à la question de l'unicité des recours (et pour le Tribunal son complément la fragmentation) et revoit les principes découlant entre autre de l'arrêt *Desputeaux*¹⁸ et analyse l'arrêt de notre Cour d'appel dans *Condominiums Mont-Sauveur*¹⁹ qu'il qualifie avec raison selon le Tribunal d'être d'un précieux secours dans les circonstances; Me Jeannot indiquant:

[52] Conciliant (à nouveau) ici les propos de la Cour d'Appel dans *Condominiums Mont Saint-Sauveur* et de la Cour Suprême dans *Desputeaux* avec notre affaire, les tiers que désirent appeler en garantie l'Entrepreneur devront être poursuivis séparément (hors du présent forum) et si cet exercice imposé n'est pas un calque parfait de la règle *audi alteram partem* traditionnelle, il ne s'agit pas ici de la possibilité d'être moins entendu mais plutôt celle d'être entendu différemment (dixit *Desputeaux*);

[53] L'on peut dès lors résumer l'état du droit sur la question de la façon suivante. D'abord, l'octroi des remises et des ajournements relève en principe de la discrétion de l'instance décisionnelle. Ensuite, cette discrétion ne peut pas être exercée injustement ou arbitrairement : elle doit plutôt l'être juste et raisonnable. Enfin, est généralement considérée comme étant injuste ou arbitraire une décision refusant une remise ou un ajournement à une partie qui, lorsque ce refus cause à cette partie un préjudice certain et irrémédiable, ce qui nous savons ici n'est pas le cas puisque si l'Entrepreneur peut en tout ou en partie (tôt ou tard) être indemnisé par un tiers (la judiciarisation est d'ailleurs déjà initiée) et ne sera pas préjudicié[sic] par l'issue de la présente instance;

[48] Les principes qui trouvent application aux présentes sous le jugement de la Cour d'appel dans *Condominiums Mont Saint-Sauveur* (quoique sous convention d'arbitrage et clause compromissoire régies par 940 C.p.c.)

¹⁷ Citant *Bridge Point International (Canada) Inc. c. Ericsson Canada Inc.* REJB 2001 – 25025 de notre Cour d'appel et la majorité de la Cour Suprême dans l'arrêt *GreCon Dimter Inc. c. J.R. Normand Inc.* [2005] 2 R.C.S. 401, 2005 CSC 46

¹⁸ *Desputeaux c. Éditions Chouette (1987) inc.*, 2003 CSC 17.

¹⁹ *Condominiums Mont St-Sauveur Inc. c. Constructions Serge Sauvé Ltée*, [1990] R.J.Q. 2783 (C.A.)

sont d'ailleurs bien résumé et trouvent appui sous l'arrêt subséquent *Guns N'Roses*²⁰ de la Cour (critiqué subséquemment par la Cour suprême dans *GreCon Dimter* mais pour des raisons autres) où le juge Rothman, J.A. indique :

In the Mont Saint-Sauveur case (supra), for example, the arbitration clause had formed part of a contract between a builder and an owner contemplating the construction of a condominium project. The owner then sued the builder and the architect. The presence in the dispute of the third party architect was held not to prevent the application of the arbitration clause which the builder and the owner had agreed upon.

I do not believe that the presence of a third party in the dispute, or even the fact that a third party has initiated proceedings, should, in itself, render the arbitration clause inapplicable and deprive the parties of a forum for the settlement of their disputes which they have chosen in their contract. It is not difficult to imagine any number of commercial disputes where it would be entirely appropriate to proceed to arbitration under the arbitration clause agreed upon between two parties notwithstanding a claim against one of the parties by a third party.

[49] De nouveau notre Cour d'appel commente positivement la *ratio* de l'affaire *Condominiums Saint-Sauveur*, sous la plume du juge Chamberland, J.A. dans l'arrêt *Décarel c Concordia*²¹ :

« Dans Condominiums Mont St-Sauveur Inc. [...], notre Cour confirmait le renvoi à l'arbitrage du litige opposant un promoteur immobilier et un constructeur, les deux seules parties à la clause compromissoire. Il me semble évident à la lecture des opinions de nos collègues Monet et Rothman que le litige se poursuivait en Cour supérieure entre le promoteur et les architectes, ces derniers n'étant d'ailleurs pas parties à la clause compromissoire. »

²⁰ *Guns N'Roses Missouri Storm Inc. c. Productions Musicales Donald K. Donald Inc.*, [1994] R.J.Q. 1183 – VOIR toutefois la décision de la Cour Suprême *GreCon Dimter inc. c. J.R. Normand inc.*, précitée qui critique la décision *Guns N'Roses* et supporte le caractère obligatoire d'une clause d'élection de for dans un contrat visé par un recours en garantie malgré art. 3139 C.c.Q. et la compétence prévue sur une demande incidente alors que l'autorité est compétente sur la demande principale. Cette affaire est en effet toutefois d'un autre ordre ; dans le cadre d'une requête en irrecevabilité d'une action en garantie incidente par Donald (DKD) contre Guns N'Roses (G&R) en Cour Supérieure, suite à une procédure en dommages (recours collectif) par un tiers contre DKD, tenant compte d'une clause d'arbitrage dans la convention principale entre DKD et G&R, DKD assigne en garantie les artistes de la formation qui réclament un renvoi à l'arbitrage sous la clause compromissoire qui les lie à DKD. Notre Cour d'appel identifie que la conduite de l'artiste principal de la formation est la cause d'action principale du recours et permet le maintien de l'assignation en garantie des artistes nonobstant l'existence d'une clause compromissoire.

²¹ *Décarel inc c. Concordia Project Management Ltd* [1996] R.D.J. 484 (C.A.)

[50] Dans *Décarel*, sous le jugement majoritaire de Vallerand J.A., Concordia avait introduit une action en dommages intérêts devant la Cour supérieure, mais par la suite par requête en déclinatoire requiert le renvoi du litige devant l'arbitre en application de l'article 940.1 C.p.c. et c'est cette trame procédurale sur laquelle la Cour d'appel statue alors qu'elle maintient l'ensemble du litige devant l'arbitre :

« Écarter l'application de la clause compromissoire en pareilles circonstances au motif qu'elle ne concerne que les personnes morales serait, du moins à mon avis, un non-sens fondé sur une technicité aveugle et sciemment ignorante des circonstances particulières de l'affaire»²²

[51] C'est l'ensemble de la jurisprudence applicable qui sous-tend que 'chaque affaire est un cas d'espèce' qu'il faut juger 'au cas par cas' et dans les circonstances du Règlement, le Tribunal notant d'autre part les dispositions du Règlement²³ qu'il lui permettent de faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

CONCLUSIONS

[52] Il est exact de souligner que l'ensemble des vices allégués qui demeurent à la demande d'arbitrage suite à la Décision Dénonciation ne sont que certains des vices allégués à la Requête II/OMH et les raisons *ratio decidendi* du déni de couverture de la Garantie ne trouvent pas application immédiate entre autre quant au délai raisonnable en droit commun qui ne comporte pas de période maximale fixe de déchéance tel que le délai de dénonciation au Règlement.

[53] Toutefois, plus que la seule question de la similitude des points de fait soulevés par les deux procédures sous étude, le Tribunal se doit de considérer que l'ensemble principal des facteurs soulevés par la jurisprudence soit, dans les circonstances, *inter alia*:

[53.1] l'identité des parties aux procédures diffère et plus particulièrement quant à la compétence exclusive du tribunal relativement aux obligations de l'Administrateur qui se doivent d'être déterminées sous une réglementation où le législateur a axé plusieurs de ses modalités sur des délais procéduraux, quoique non de rigueur, mais

²² *Idem*, para 13.

²³ Art. 116 Règlement, D. 841-98, a. 116

spécifiques et généralement comptés pour une mise en œuvre de la Garantie²⁴ par des étapes chacune de trente (30) jours ou moins;

[53.2] Le Bénéficiaire n'a d'autre moyen de recourir à la Garantie dans les circonstances pour les réclamations visées que par et sous la voie de l'arbitrage devant le Tribunal;

[53.3] La Requête II/OMH ne comporte que des conclusions d'ordre de compensation monétaire par des dommages-intérêts réclamés alors que la sanction principale prévue au Règlement dans le cas d'un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après réception du Bâtiment, notre cas, est l'obligation de réparation des vices, l'exécution des travaux correctifs requis ;

[53.4] L'exécution de cette obligation de réparation est d'autre part assurée par les obligations de l'Administrateur dans les situations de non performance de l'Entrepreneur, de nouveau dans des délais au Règlement qui se veulent expéditifs;

[53.5] Le Tribunal note, si la caractérisation de vice 'majeur' (de 2118 C.c.Q.) recherchée par le Bénéficiaire dans le cadre de l'arbitrage est confirmée, les inconvénients subis par le Bénéficiaire mais aussi encore plus ceux encourus par les occupants d'unités qui sont, selon la preuve non contredite, des personnes âgées avec perte d'autonomie légère; et

[53.6] l'Entrepreneur ne subit pas de préjudice irréparable si sa demande est rejetée, il pourra être indemnisé par un tiers, si approprié, sous judiciarisation par voie des tribunaux de droit commun.

[54] Le Tribunal en conformité de l'article 123 du Règlement confirme que les frais de cette étape de l'arbitrage sont pour moitié chacun à la charge de l'Entrepreneur et de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[55] **REJETTE** la demande de suspension de l'Entrepreneur;

²⁴ Article 18 Règlement, D. 841-98, a. 18; D. 39-2006, a. 6.

[56] **MAINTIENT** juridiction à la présente demande d'arbitrage du Bénéficiaire et sur tout différend relatif à toute décision émise ou à être émise par l'Administrateur relativement aux réclamations et différends qui demeurent assujettis au présent arbitrage ou qui peuvent en découler.

[57] **ORDONNE** que l'Administrateur et l'Entrepreneur assument chacun pour moitié les frais de cette étape du présent arbitrage.

DATE: 2 octobre 2012


M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

JURISPRUDENCE CONSIDÉRÉE MAIS NON CITÉE.

Nor-Man Regional Health Authority Inc. v. Manitoba Association of Health Care Professionals, 2011 SCC 59 (Cour Suprême du Canada)

Dunsmuir v. New Brunswick, [2008] 1 SCR 190 (Cour Suprême du Canada)

Dell Computer Corp. c. Union des consommateurs, 2007 CSC 34 (CanLII)
(Cour Suprême du Canada)

Laurentienne-vie (La), compagnie d'assurances inc. c. Empire (L'), compagnie d'assurance-vie, [2000] R.J.Q. 1708 (C.A.)

Dens Tech-Dens, k.g. c. Netdent-Technologies inc., 2008 QCCA 1245 (CanLII) (C.A.).

Société de cogénération de St-Félicien c. Industries Falmec inc. J.E. 2005-929 (C.A.).

Heeg c. Hitech Piping (HTP) Ltd., 2009 QCCS 4043 (R. Mongeon jcs)

Autorité des marchés financiers c. Lacroix 2007 QCCS 2300 (R. Mongeon jcs)

Cogismaq International inc. c. Lafontaine 2007 QCCS 1214 (B. Moulin jcs)

Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle 2008 QCCS 3274 (H. Langlois jcs)