

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du  
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL  
(CCAC)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

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

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier CCAC n°: S17-111301-NP

MICHAEL POIRIER  
(«Demandeur»)

c.

BRI-R CONSTRUCTIONS INC.  
(«Défenderesse»)

et

RAYMOND CHABOT, ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.  
ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie  
de La Garantie Abrisat Inc.  
(«Administrateur»)

## DÉCISION ARBITRALE sur moyen déclinatoire

Arbitre: M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Marc Baillargeon  
Contentieux Juridique  
ABRITAT/GMN  
M. Richard Berthiaume, Inspecteur conciliateur

Pour l'Entrepreneur : M. Réjean Brière, Président

Pour le Bénéficiaire: M. Michael Poirier

Date de la décision : 22 novembre 2018

## IDENTIFICATION DES PARTIES

### ADMINISTRATEUR:

**RAYMOND CHABOT,**  
**ADMINISTRATEUR PROVISoire INC.**  
ès qualités d'administrateur provisoire  
du plan de garantie  
**La Garantie Abritat Inc.**  
Attention: M<sup>e</sup> Marc Baillargeon, directeur  
CONTENTIEUX DES GARANTIES ABRITAT/GMN  
7333, Place des Roseraies, 3<sup>e</sup> étage  
Anjou (Québec) H1M 2X6  
(l' « **Administrateur** »)

### BÉNÉFICIAIRE :

**M. MICHAEL POIRIER**  
132, rue Hélène  
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec)  
J2X 5B1  
(le « **Bénéficiaire** »)

### ENTREPRENEUR :

**BRI-R CONSTRUCTIONS INC.**  
Att. : M. Réjean Brière, Président  
559, ch. des Patriotes Est  
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec)  
J2X 4J3  
(l' « **Entrepreneur** »)

## INTRODUCTION

- [1] La propriété est une maison unifamiliale située au 132 Hélène, ville de St-Jean-sur-Richelieu, Québec (le «**Bâtiment**») dont le Bénéficiaire Michael Poirier est propriétaire.
- [2] Les réclamations du Bénéficiaire visent divers vices ou malfaçons allégués, incluant un problème d'infiltration d'eau qui s'est manifesté après la Décision Adm (tel que défini ci-après). Une demande d'arbitrage a été déposée par le Bénéficiaire et des objections déclinatoires ont été soulevées, sujet de la présente décision.
- [3] Il a été déterminé de pourvoir à une première phase de l'Instruction sur les objections et requêtes préliminaires déclinatoires présentées par l'Administrateur et l'Entrepreneur respectivement alléguant principalement que les vices ou malfaçons allégués ont été dénoncés hors des délais de dénonciation prévus au Règlement.

## MANDAT ET JURIDICTION

- [4] Le Tribunal est saisi du dossier 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) , par nomination du soussigné en date du 15 novembre 2017, le tout suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie visé par les présentes (la «**Garantie**» ou «**Plan**»), relativement à une demande d'arbitrage du Bénéficiaire reçue le 13 novembre 2017 (la «**Demande**»).
- [5] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties, sauf quant à ce qui est défini comme Point 22 (défini ci-dessous) et quant à la demande subsidiaire de l'Administrateur en certaines circonstances de retourner le dossier à celui-ci afin qu'il puisse statuer plus avant.

## DÉROULEMENT INITIAL DE L'INSTANCE

- [6] Le Tribunal a avisé le Bénéficiaire et l'Entrepreneur qu'ayant chacun choisi de se représenter seul, ils doivent prendre note qu'il n'est pas du rôle du Tribunal de pourvoir à avis juridique à une partie quelconque dans le cours de l'instance, chaque partie étant d'autre part maître de sa preuve.
- [7] Lors de la conférence préparatoire du 30 mai 2018, le Tribunal confirmait vouloir entendre les parties, dans un premier temps, sur les moyens déclinatoires soulevés, de la juridiction du Tribunal sur un Addenda Adm (tel que défini ci-après) et toute autre requête ou demande intérimaire ou subsidiaire tel le renvoi du dossier à l'Administrateur; le Tribunal alors avisait les Parties qu'il déterminerait par la suite à pourvoir à une sentence arbitrale interlocutoire distincte sur moyens déclinatoires et d'irrecevabilité ou, à sa discrétion, d'y pourvoir sous la sentence arbitrale au fond.
- [8] Le Tribunal a d'autre part souligné aux parties à cette conférence préparatoire les étapes initiales subséquentes, et plus particulièrement que l'Arbitre quant à juridiction statue sur sa propre compétence, en conformité *inter alia* du Règlement.
- [9] Prenant en considération les représentations des Parties lors de l'audition, le Tribunal a déterminé approprié de pourvoir à une décision écrite sur les objections et requêtes préalablement à une enquête et audition au fond sur la Demande et c'est cette contestation qui est le sujet des présentes.

## PIÈCES

- [10] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A-, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé ou en continu suite à dépôt subséquent, les Pièces présentées par l'Entrepreneur comme E- et par le Bénéficiaire comme B-.
- [11] Lorsqu'une même pièce est pourvue au Cahier de l'Administrateur et est aussi déposée par une Partie, le Tribunal réfère à la cote attribuée à la pièce par l'Administrateur, tenant compte de l'article 109 du Règlement.
- [12] Aucune objection quant à l'origine de la preuve documentaire ou de l'intégrité de l'information qu'elle porte n'a été soulevée.

## LITIGE, PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIES DES PARTIES

- [13] La demande d'arbitrage aux présentes découle d'une décision de l'Administrateur en date du 10 octobre 2017 (no 351305-1 (Pièce A-10) (la « **Décision Adm** »).
- [14] À l'audience, le Bénéficiaire a confirmé que les seuls points de la Décision Adm (« **Points** ») en arbitrage aux présentes sont les Points : 11, 12, 13, 14, 15 de la Décision Adm retirant de la demande, sous désistement, les Points 5 à 10 et que, de plus, tel que sous requête lors de la conférence préparatoire du 7 mars 2018, le Bénéficiaire confirme qu'il porte aussi à l'arbitrage une réclamation visant «l'infiltration d'eau au sous-sol» (que le Bénéficiaire identifie comme «**Point 22**»).
- [15] Le Tribunal a noté que le Bénéficiaire avait identifié à sa Demande en Novembre 2017 (ce Point 22) qu'il « manque un point majeur : infiltration d'eau au sous-sol de la maison » à la Décision Adm.

### Délai de dénonciation emportant déchéance et caducité

#### Administrateur

- [16] L'Administrateur et l'Entrepreneur soumettent respectivement par requêtes préliminaires déclinatoires que la dénonciation des défauts allégués à la Demande a été effectuée postérieurement au délai de dénonciation applicable et requièrent conséquemment le rejet de la Demande.

[17] L'Administrateur avance à l'audience (i) que c'est le Contrat signé entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire le 11 février 2016 (Pièce A-1) qui devrait s'appliquer au cas d'espèce. L'Administrateur soumet que l'ancienne version du Règlement, car les Parties ont convenu que l'étendue de la Garantie est celle visée aux paragraphes 3.2 (sous le titre : Vice et malfaçon), 3.3. (sous le titre : Vice caché) et 3.4 (sous le titre : Vice majeur) du Contrat (tel que défini ci-après) qui stipule un délai de six (6) mois, qui est de rigueur et de déchéance, et (ii) qu'en droit québécois un contrat entre des parties est générateur de droit.

[18] L'Administrateur considère par conséquent que le Bénéficiaire a pourvu à dénonciation hors du délai de déchéance, et que le droit du Bénéficiaire à la couverture du Plan et son droit à l'arbitrage qui peut en découler est éteint et forclus.

[19] L'Administrateur cite une jurisprudence soutenant sa prétention que l'on ne peut convenir d'un délai de prescription autre que celui prévu au Contrat.

Entrepreneur

[20] L'Entrepreneur s'en remet aux prétentions faites par l'Administrateur à l'audience.

Bénéficiaire

[21] Le Bénéficiaire prétend que les circonstances de la cause requièrent l'application du Règlement tel que modifié le 5 mars 2015 par le Gouvernement du Québec par voie du Décret 156-2014 (Québec) (« **Décret156** »).

Retour de dossier à l'Administrateur et Point 22

[22] D'autre part, l'Administrateur requiert que si le Tribunal en vient à la conclusion que la dénonciation a plutôt été effectuée dans le délai permis, le Tribunal se doit alors d'ordonner le retour du dossier à l'Administrateur afin qu'il puisse prendre position quant au mérite des réclamations respectives du Bénéficiaire.

[23] Le Tribunal comprend que l'Administrateur considère que le Tribunal n'a pas compétence à entendre le Point 22 dans le cadre du présent arbitrage et conséquemment se doit de retourner ce Point 22 à l'Administrateur pour qu'il statue sur ce point.

## LE RÈGLEMENT

- [24] Le Tribunal s'appuie que le Règlement est d'ordre public, tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel<sup>1</sup>, et prévoit que toute disposition du Plan qui est inconciliable avec le Règlement est nulle<sup>2</sup>. Conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.
- [25] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les Parties dès qu'elle est rendue<sup>3</sup>.

## CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

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

2016.02.11	Contrat préliminaire et contrat de garantie (« <b>Contrat</b> ») (Pièce A-1).
2016.02.18.	Document identifié comme Annexe 1 au Contrat relativement à une inspection de l'immeuble dans les 7 jours (ndlr : du Contrat) (Pièce E-2)
2016.03.14	Formulaire d'inspection pré-réception (Pièce A-2)
2016.03.15	Acte notarié de vente (Pièce A-3)
2016.03.15	Réception du Bâtiment
2016.04.03	Constat d'inspection de Les inspections Daniel Monast inc. (« <b>Constat Monast</b> »). (Pièce A-4)
2016.05.36	Demande de modification après réception (Pièce A-5)
2016.06.30	Attestation de réception des travaux correctifs (Pièce A-5)
2016.11.11	Dénonciation par le cabinet juridique Panneton à GCR et l'Entrepreneur (Pièce A-6)
2106.11.29	Réception par l'Administrateur d'une Dénonciation du Bénéficiaire datée du 15 novembre 2016.
2016.12.08	Rapport Les Services exp inc. – position des fondations supportant la maçonnerie en façade (« <b>Rapport Allard</b> ») (Pièce A-8)
2017.05.31	Réception par l'Administrateur d'une Dénonciation du Bénéficiaire datée du 19 avril 2017.
2017.10.10	Décision de l'Administrateur (Pièce A-10)
2017.11.13	Demande d'arbitrage du Bénéficiaire (Pièce A-11)
2017.11.15	Nomination de l'arbitre
2017.11.20	Dénonciation (2018.02.08) d'une infiltration d'eau sur le côté de la fenêtre centrale du deuxième étage (Pièce E-22 A)
2018.02.08	Avis de dénonciation (Jolicoeur Lacasse, Avocats) (Pièce E-22 A)

<sup>1</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) para. 11; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements* 2011 QCCA 56, para 13, ainsi que *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 para. 18.

<sup>2</sup> Idem, D.841-98, a.5, article 5 du Règlement.

<sup>3</sup> Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

2018.03.07 Conférence préparatoire et Sommaire  
2018.05.30 Conférence préparatoire et Sommaire  
2018.06.06 Instruction

### FAITS PERTINENTS

- [27] L'Entrepreneur est une société par actions immatriculée depuis 2004 dans *l'État des renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises (Québec)* qui s'identifie sous le nom BRI-R Constructions INC.
- [28] Le Bâtiment a été construit en 2014 (Pièce E-7) par l'Entrepreneur dans le but d'être utilisé comme une maison modèle pour des démonstrations pour des clients intéressée à la qualité de leurs produits et travaux. L'Entrepreneur est devenu propriétaire de la maison le 1<sup>er</sup> avril 2014 (Pièce A-3).
- [29] L'Entrepreneur déclare dans le formulaire des déclarations du vendeur sur l'immeuble (Pièce E-7) que le Bâtiment est une maison neuve qui n'a jamais été habitée. Afin de permettre à vendre le Bâtiment avec une garantie de maison neuve, l'Entrepreneur requiert l'assistance et accorde mandat à un courtier immobilier le 12 janvier 2016 (Pièce E-7 et E-1).
- [30] Le Bénéficiaire et l'Entrepreneur pourvoient à la signature d'un contrat préliminaire et contrat de garantie pour l'achat du Bâtiment sur document standard destiné aux membres de l'APCHQ accrédités auprès de la Garantie Abritat Inc., en date du 11 février 2016 (Pièce A-1). («**Contrat**»).
- [31] Le Contrat prévoit une date de prise de possession du Bâtiment au 15 mars 2016.
- [32] Il a été noté dans le Contrat que ' l'annexe no.1 ' (Pièce E-2) fait partie intégrante du Contrat. L'annexe no 1 permet au Bénéficiaire de faire inspecter l'immeuble dans un court délai avant de procéder avec l'achat. L'annexe no 1 est signée par le Bénéficiaire le 10 février 2016 et par l'Entrepreneur le 18 février 2016.
- [33] Les Parties procédaient à l'inspection préreception le 14 mars 2016 (Pièce A-2). La seule note lisible (inscrite sous 'Extérieur, section 5') vise un calfeutrage au périmètre où il est indiqué «calfeutrage fenêtre avant et goutte d'eau à installer». La date prévue de fins des travaux demeure le 15 mars 2016.
- [34] La date de réception du bâtiment est le 15 mars 2016 (Pièce A-10) et le même jour l'Entrepreneur transfère le bâtiment au Bénéficiaire par acte notarié (Pièce A-3).

[35] Il y a eu réception du Bâtiment avec réserve seulement en ce qui concerne le calfeutrage au périmètre; notons de prime abord que l'article 2113 C.c.Q. énonce :

« 2113. Le client qui accepte sans réserve, conserve, néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents. »

[36] Le Bénéficiaire avance avoir découvert les Points 11 à 14 le 29 mars 2016, le Point 15 le 3 avril 2016, et le Point 22 le 20 novembre 2017, soit effectivement après la date de réception du Bâtiment.

[37] Le 3 avril 2016, le Bénéficiaire retient les services d'un inspecteur de bâtiment, Les Inspections Daniel Monast Inc., pour déterminer les problèmes reliés au Bâtiment ainsi que les recommandations appropriées. L'inspecteur fournit un constat sommaire (le «**Constat Monast**») de ses observations et ses recommandations.

[38] Le 26 mai 2016 l'Entrepreneur signe - et le 30 juin 2016 le Bénéficiaire pourvoit à acceptation, d'un document standard destiné aux membres de l'APCHQ pour une demande de modification après réception du Bâtiment (Pièce A-5). Ce document contient une liste des déficiences qui devraient être corrigées. L'Entrepreneur s'engage à effectuer les travaux correctifs.

[39] L'Entrepreneur allègue à l'audience que le Bénéficiaire a forcé interruption le 29 juin 2016 de tous les travaux convenus dans la demande de modification, car il était insatisfait de certains travaux; cet allégué de l'Entrepreneur est appuyé par sa correspondance du 8 décembre 2016 (Pièce E-12).

[40] Le 11 novembre 2016 le cabinet juridique Panneton, au nom et pour le compte du Bénéficiaire, envoie une mise en demeure dénonçant certaines irrégularités à l'Entrepreneur et à la Garantie Construction Résidentielle («**GCR**»).

[41] À l'audience le Bénéficiaire indique que suite à l'envoi de la mise en demeure à GCR, il a reçu de leur part le 23 novembre 2016 (Pièce P-6) une lettre indiquant que le Bâtiment n'est pas couvert par la GCR mais plutôt l'Administrateur (La Garantie Abritat Inc.)

[42] Le 29 novembre 2016, l'Administrateur reçoit la mise en demeure du Bénéficiaire par l'intermédiaire du cabinet Panneton (l'estampille indiquée sur la Pièce A-6).

- [43] Suite à la dénonciation du Bénéficiaire du 29 novembre 2016, l'Administrateur rend la Décision Adm le 10 octobre 2017.
- [44] Il a été fait mention que l'Administrateur aurait émis un 'addenda' (« **Addenda Adm** ») mais celui-ci n'a pas été déposé au dossier du Tribunal.

#### QUESTIONS EN LITIGE AUX PRÉSENTES

- [45] Dans un premier temps, la dénonciation du Bénéficiaire est-elle soumise ou non à un délai de six (6) mois de la découverte des défauts allégués et alors le droit d'un bénéficiaire à la couverture du plan de garantie et son droit à l'arbitrage qui peut en découler est, si hors délai, respectivement éteint, forclus et ne pouvant être exercé.
- [46] Dans un deuxième volet, si requis,  
[13.1] si cette dénonciation n'est pas forclosée par un délai de déchéance de six (6) mois, permet-elle la couverture du Plan pour le Bénéficiaire quant à ses réclamations (et ouverture à l'arbitrage) – le délai raisonnable;  
[13.2] le Tribunal doit-il retourner à l'Administrateur pour émission d'une décision les Points visés par ce rejet pour délai emportant forclusion et caducité;  
[13.3] et qu'en est-il alors du Point 22 soulevé par le Bénéficiaire comme n'ayant pas été couvert par la Décision Adm et sur lequel l'Administrateur a objecté à juridiction du Tribunal.

#### ANALYSE ET MOTIFS

##### *Délai de dénonciation emportant déchéance et forclusion*

##### *Le fardeau de preuve*

- [47] En vertu de l'article 2803 C.c.Q (selon une balance des probabilités (2804 C.c.Q)):
- « **2803.** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.  
Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »
- [48] Il revient alors et l'Entrepreneur et à l'Administrateur respectivement d'assumer le fardeau d'établir que le droit au Bénéficiaire de faire une réclamation auprès de la Garantie est éteint et forclus.

### Fondement erroné de la Décision Adm

- [49] L'Administrateur refuse les réclamations du Bénéficiaire, à l'égard des Points 11 à 15, au motif que le Bénéficiaire n'a pas dénoncé les situations à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans les six (6) mois de la découverte des défauts allégués, mais plutôt après plus de sept (7) mois (Pièce A-10).
- [50] Le Tribunal est d'avis que la *ratio decidendi* de la Décision Adm à ce sujet est incorrecte entre autres en ce que la Décision Adm s'appuie sur un libellé de l'article 10 du Règlement qui n'est plus alors en vigueur; dans les circonstances et la chronologie des éléments factuels du dossier on se doit plutôt d'appliquer le Règlement tel que plus amplement explicité aux présentes.
- [51] La jurisprudence<sup>4</sup> avait effectivement confirmé que l'ancienne version du Règlement qui prévoyait un délai de six (6) mois constituait un délai de rigueur et de déchéance et que si ce délai n'était pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du plan de garantie et son droit à l'arbitrage qui peut en découler était respectivement éteint, forclos et ne pouvait être exercé.
- [52] Ce n'est toutefois pas la situation aux présentes.
- [53] En effet, le Législateur a modifié par le Décret 156 l'article 10 du Règlement qui pour nos fins est d'application depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, et qui se lit depuis :

**10.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:  
[...]

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai

---

<sup>4</sup> *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, 5 mai 2008, Soreconi No. 070821001 et *Sylvain Pomone et Syndicat de la copropriété 7615 rue Lautrec, Brossard c. Habitation Signature Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre 14 janvier 2009, Soreconi n° : 080730001. *Syndicat de copropriété du 2700 Charlemagne c. Constructions Galco inc.*, 2010 CanLII 43339 ; *Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc.*, (*Construction Sebelan*), 2009 CanLII 84644, Guy Pelletier, Arbitre et *Côté et Clermont c. Les Constructions E.D.Y. Inc.*, CCAC S09-030301-NP, 12 janvier 2010, Me Pierre Boulanger, Arbitre, au même effet, et citant en note 2 diverses autres décisions arbitrales au même effet.

raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

(nos soulignés)

- [54] L'affaire Nazco<sup>5</sup> sous la plume de notre collègue M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné dispose, *a contrario* dans les circonstances alors sous étude, qu'à défaut de dispositions transitoires alors décrétées ou exprimées par le Législateur, le Règlement tel qu'amendé et en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015 n'est pas applicable pour les contrats préliminaires et de garantie signés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015; conséquemment pour nos fins que c'est le Règlement en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et la notion de délai raisonnable qui s'applique au Contrat.
- [55] C'est donc en effet la version 'amendée' précitée de l'article 10 qui était en vigueur lors de la signature du Contrat le 11 février 2016.
- [56] Nonobstant le fait que l'Entrepreneur et le Bénéficiaire ont signé un contrat qui prévoyait un délai de déchéance de 6 mois, le Règlement est d'ordre public et donc tel que souscrit par le Tribunal (*inter alia* para. 18 aux présentes) ce dernier prévaut en vertu des articles 5 et 139 du Règlement, et conséquemment toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle :

« 5. Toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle »

« 139. Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle. ».

---

<sup>5</sup> *Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre et **voir aussi**, au même effet, *Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abritat* GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre et **voir aussi** *Syndicat de la copropriété Place Gordon – phase II c. Samcon Gordon inc. et Raymond Chabot administrateur provisoire es qualité de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* Soreconi dossier no. 163006-001, 30 janvier 2017, Me Roland-Yves Gagné, arbitre, para. 28 et ss.

[57] D'ailleurs, de surcroît, notre Cour supérieure écrit dans l'affaire *La Garantie Habitation du Québec c. M*<sup>6</sup>:

« C'est le Règlement qui gouverne le contenu des plans de garantie et des contrats qu'offre l'entrepreneur. »

[58] La Cour Supérieure, sous requête pour jugement déclaratoire dans la cause *Garantie Abritat inc c. Régie du Bâtiment du Québec*<sup>7</sup>, adresse ce que certains qualifiaient de vide juridique où la demanderesse recherchait le maintien des anciennes dispositions du Règlement pour tout bâtiment enregistré auprès de celle-ci sur émission d'un permis de construction au 31 décembre 2014.

[59] La Cour rappelle dans *Garantie c Régie*, - une affaire où aucun contrat préliminaire ou d'entreprise n'avait été signé avec un bénéficiaire pour un tel bâtiment et aucuns travaux de construction n'étaient alors entrepris - que la protection des acheteurs est au cœur des préoccupations du Législateur et dans son examen approfondi de l'article 54 du Décret<sup>156</sup> que la Cour vise particulièrement, on retrouve le *ratio* du jugement pour nos fins (avant des conclusions pour répondre à la demande de jugement déclaratoire) :

« 42. Le Gouvernement a donc créé une règle, soit la mise en vigueur des modifications au Règlement le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Par l'application *a contrario* du deuxième alinea de l'article 54 du Décret, seuls demeurent soumis aux anciennes limites les plans de garantie dont les travaux ont débuté avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 ou dont le contrat entre le bénéficiaire et l'entrepreneur alors accrédité a été signé avant cette date. C'est l'exception. »

[60] D'autre part, d'abondant si requis (ce qui n'est pas inféré) quant à ces articles 3.2, 3.3 et 3.4 du Contrat, l'article 140 du Règlement prévoit que:

« **140.** Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.»

[61] L'Administrateur a déposé une décision<sup>8</sup> de l'arbitre Yves Fournier au soutien de sa demande. Contrairement à notre cas d'espèce, l'arbitre a pu appliquer les dispositions de la version du Règlement préalable aux amendements du 1<sup>er</sup> janvier 2015, car le contrat d'achat de l'immeuble – qui pour nos fins se doit

<sup>6</sup> *La Garantie habitation du Québec c. M*, REJB 2002-33076, para 3. (Denis Desrochers, j.c.s.).

<sup>7</sup> 2015 QCCS 682, plus particulièrement paragraphes 39 et 42 (cités aux présentes).

<sup>8</sup> *Cloutier c. 9200-2344 Québec inc.*, M. Yves Fournier, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S17-070301-NP et 344506-1, 2017-12-20

d'être la date du Contrat - a été signé préalablement à l'entrée en vigueur du (ndlr : nouveau) Règlement, soit le 12 juin 2013.

- [62] En conséquence, les articles 3.2, 3.3 et 3.4 du Contrat sont nuls et ne lient pas les Parties.
- [63] Le Tribunal se doit donc en suivi de statuer quant au délai raisonnable applicable en l'espèce, sur la compétence du Tribunal d'adjuger ou non relativement au Point 22 et sur le renvoi ou non du dossier à l'Administrateur pour qu'il statue plus avant.

L'étendue d'un «délai raisonnable» au sens du Règlement

- [64] Afin de circonscrire l'étendue de la notion de délai raisonnable au sens du Règlement on peut s'appuyer sur le sens donné à cette expression tel qu'établi dans l'analyse de notre confrère arbitre M<sup>e</sup> Jean Morissette :

«Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le Règlement reprend le délai de dénonciation raisonnable du Code civil du Québec dans le cadre de la garantie de qualité (art.1726 C.c.Q et ss) alors qu'auparavant, il déterminait un délai dans le temps»<sup>9</sup>.

- [65] Il est reconnu que l'évaluation du caractère raisonnable dépend des faits de chaque cas. La jurisprudence considère que le caractère raisonnable du délai de dénonciation prévue à l'article 1739 C.c.Q. doit s'apprécier en fonction des circonstances propres à chaque dossier<sup>10</sup>; les paramètres applicables sont de même nature à la découverte des malfaçons stipulée à l'article 2120 C.c.Q.
- [66] Le point de départ du délai est fondé sur la connaissance du défaut par le Bénéficiaire. On se doit de déterminer un point de départ du délai, de cette connaissance de la découverte ou survenance. Pour nos fins, l'article 10 du Règlement réfère pour les fins du départ du délai de dénonciation à la découverte des malfaçons découvertes dans l'année qui suit la réception e l'ouvrage (2120 C.c.Q.), des vices cachés au sens de l'article 1739 C.c.Q. et à la découverte ou survenance des vices de 2118 C.c.Q. Cette découverte cristallise la connaissance du vice par le Bénéficiaire, au sens du Règlement.

<sup>9</sup> *Syndicat des copropriétaires lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abridat inc.*, Me Jean Morissette, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S15-022401-NP, 2015-11-02;

<sup>10</sup> *Leblanc c. Dupuy*, 2014 QCCS 3226 (CanLII)

[67] La doctrine et la jurisprudence renoncent à l'ordonnancement du calcul de la durée du délai raisonnable<sup>11</sup>. Les auteurs se renseignent généralement à y voir une «question de fait [...] laissée à l'appréciation des juges». (nos soulignés).

[68] Les auteurs Baudouin et Renaud écrivent au *Code civil du Québec annoté* que :

Un délai plus long que la normale peut se justifier s'il y a des circonstances particulières, telles des tentatives de remédier aux problèmes, des pourparlers de règlement, des essais de réparation<sup>12</sup> (nos soulignés).

[69] Comme l'exprime l'honorable Jeffrey Edwards dans son ouvrage<sup>13</sup>, certaines causes justifient un prolongement du délai :

Ses [le vendeur] tentatives pour réparer le vice ont traditionnellement justifié un prolongement du délai raisonnable. Lorsque le vendeur se déclare prêt à éliminer le vice, l'acheteur est rassuré. Celui-ci assume que son bien sera réparé et qu'il n'y a pas lieu de formaliser davantage sa réclamation. (nos soulignés)

[70] La Cour d'appel dans *Blandino c. Colagiacom*<sup>14</sup>, nonobstant qu'il n'y a pas de règle formelle sur un nombre de mois de délai quelconque, a d'ailleurs confirmé qu'un délai raisonnable peut dépasser 6 mois s'il y a préalablement une tentative d'effectuer des travaux correctifs:

[29] Une réclamation par action, suite à l'apparition de vices cachés, doit être intentée dans un délai raisonnable. Dans les circonstances présentes [...] il m'apparaît raisonnable que Blandino ait attendu un certain temps avant de voir si le correctif exécuté allait produire son effet et également de voir si Colagiacom allait venir voir les autres défauts que Blandino lui avait indiqués. Ainsi, que l'on ait attendu un an pour envoyer une mise en demeure et environ dix autres mois avant de prendre action ne m'apparaît pas tardif dans le contexte présent.

(nos soulignés et gras)

[71] Comme la preuve le démontre, le Bénéficiaire et l'Administrateur ont conclu une entente le 26 mai 2016 pour tenter de réparer et corriger certains défauts (Pièce A-5). Le Bénéficiaire soulève à l'audience qu'il était insatisfait de l'exécution des travaux par l'Entrepreneur donc le 29 juin 2016 il a mis fin et a décidé de se servir de son recours en vertu de la Garantie.

<sup>11</sup> Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, par. 459.

<sup>12</sup> Baudouin, Jean-Louis et Renaud, Yvon, *Code civil du Québec annoté*, 20e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 201, *note sous l'article 1739. Benoît c. Sanctuaire du Mont-Royal Itée*, (C.S., 1992-09-08), SOQUIJ AZ-92021504, J.E. 92-1431, [1992] R.J.Q. 2858

<sup>13</sup> J. EDWARDS, «La garantie de qualité du vendeur en droit québécois», *supra* note 17, par 502.

<sup>14</sup> 1988 CanLII 1193, par 29

[72] Étant donné que la date de découverte des points 11 à 15, est le 29 mars 2016 et le 3 avril 2016 respectivement, les Parties ont tenté de remédier aux problèmes sans succès jusqu'au 29 juin 2016, et que la dénonciation écrite auprès de l'Entrepreneur et l'Administrateur a été faite les 11 et 29 novembre 2016, soit plus que 7 mois plus tard, le Tribunal est d'avis que ce délai est raisonnable et à l'intérieur du délai prescrit à l'article 10 du Règlement.

Point 22: Dénonciation non couverte par Décision Adm ou Absence en temps opportun

[73] Les textes de l'article 10 du Règlement requièrent une dénonciation par écrit. Les auteurs considèrent cet avis assujéti aux dispositions de l'article 1595 C.c.Q. qui requiert que l'avis soit par écrit, et la jurisprudence<sup>15</sup> et la doctrine<sup>16</sup>, contrairement à certains autres cas de demandes extra judiciaires, considèrent aussi que cet avis se doit d'être par écrit, et qu'il est impératif et de nature essentielle.

[74] Dans l'affaire *Immeubles de l'Estuaire*<sup>17</sup> où notre Cour d'appel analyse la conséquence d'absence d'une dénonciation sous la plume de l'Hon. Bich, j.c.a., la Cour, ayant ciblé la raison d'être d'une dénonciation (sous le terme de 'préavis'), nous indique :

[158] Selon cette disposition, le défaut de préavis est généralement considéré comme fatal au recours de l'acheteur, même dans le cas où le vendeur connaissait ou était présumé connaître le vice. Pierre-Gabriel Jobin, dans son ouvrage sur la vente, écrit que :

Bien que le vendeur qui connaissait le vice ou ne pouvait pas l'ignorer ne puisse se plaindre d'avoir reçu un avis tardif, il a quand même droit de recevoir un avis écrit de l'existence du vice avant que l'acheteur n'intente des procédures contre lui; seule est supprimée, à l'égard d'un tel vendeur, l'obligation de l'aviser dans un *délai raisonnable*. Le but de ce préavis, on l'a vu, est de permettre au vendeur de réparer le vice et, le cas échéant, de vérifier si le vice est grave et s'il est attribuable à une mauvaise utilisation par l'acheteur; cet objectif est tout aussi pertinent pour le vendeur professionnel que pour celui qui ne l'est pas.[104] (L'italique est dans le texte)

*Nos soulignés*

<sup>15</sup> Voir *Voyer c. Bouchard* (C.S. 1999-08.27) [1999] R.D.I. 611; et *Fleurimont c. APCHQ inc.* (C.S. 2001.12.19) dans cette dernière affaire, les faits précédent l'adoption du Règlement tel qu'il se lit alors - le certificat APCHQ de la garantie requérait conciliation - mais les principes étudiés demeurent applicables *in extenso*.

<sup>16</sup> LLUELLES ET MOORE, *Droit des obligations*, Éditions Thémis, no. 2800 (et note 38 *in fine*) – 1803

<sup>17</sup> *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III* 2006 QCCA 781 – citant (note 104) - Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 2<sup>e</sup> éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc, 2001, p. 178 ; voir aussi au même effet LAMONTAGNE, Denys-Claude., *Droit de la vente*, 3<sup>e</sup> éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2005, au para. 239 *in fine* (p. 127).

[75] Donc, entre autres, une dénonciation est à l'effet de permettre au vendeur de vérifier si le vice est grave; cette approche supporte donc aussi que l'énoncé de la dénonciation qui se doit de 'dénoncer le vice' (1739 C.c.Q) ne se doit pas en toutes circonstances d'identifier le vice en détails ou sa gravité.

[76] Le Tribunal est d'avis qu'il faut aussi tenir compte du contenu requis d'une dénonciation au sens de l'article 10 du Règlement (de même qu'au sens de l'article 27), entre autres pour l'Administrateur qu'elle doit permettre à celui-ci, caution des obligations de l'Entrepreneur, d'intervenir afin de prévenir une dégradation plus importante de l'ouvrage<sup>18</sup>, mais ne requiert pas que l'acheteur ait circonscrit préalablement tous les éléments détaillés des causes sous-jacentes.

[77] La Cour d'appel prend toutefois aussi position que l'absence de dénonciation requiert l'évaluation des conséquences du défaut de dénonciation plutôt que le rejet automatique du recours de l'acheteur et ajoute :

« ... les conséquences du défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel pour le vendeur, et non à un simple préjudice de droit ... »

(soulignant<sup>19</sup> que cette solution est aussi validée par le Professeur Jobin – déjà précité) qui s'inscrit en faveur d'une certaine souplesse dans la sanction du préavis:

« ... uniquement lorsque l'omission du préavis a privé le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence et la gravité du vice et de le réparer ». [para 169].

[78] Cette exception du défaut de dénonciation en certaines circonstances ne renverse pas selon le Tribunal la jurisprudence établie de la nécessité d'une dénonciation écrite pour les fins du Règlement. Toutefois, et alors dans nos circonstances particulières de ce dossier, le Tribunal se doit de déterminer quel niveau de contenu et donc de détail quant au(x) vice(s) allégués doit être prévu à une dénonciation dans le cadre du Règlement.

---

<sup>18</sup> Voir *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259, para 18. Voir aussi l'opinion détaillée du juge Malouf de notre Cour d'appel dans l'affaire *Caron c. Centre Routier* qui pourvoit à une analyse législative détaillée de l'obligation de l'acheteur en matière de garantie des vices d'avertir son vendeur avec diligence. Ces deux affaires visent des vices cachés mais les principes sont certes applicables. Voir aussi BAUDOUIN, J.L. et DESLAURIERS, P., *Op.cit.* La responsabilité civile, vol II; La responsabilité du fabricant et du vendeur, para 2-403

<sup>19</sup> *Op. cit.* *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, para 36.

## Retour de dossier à l'Administrateur – Point 22

[79] Lors de la conférence préparatoire du 7 mars 2018, le Bénéficiaire a soulevé que l'Administrateur dans la Décision Adm n'avait pas adressé sa réclamation visant le Point 22 et requiert que ce Point soit aussi sujet de l'arbitrage. Le Bénéficiaire fait référence à la page 15 du Constat Monast (Pièce A-4) au soutien de sa demande.

### Plaidoirie et prétentions de l'Administrateur

[80] L'Administrateur conteste la juridiction du Tribunal sur un Addenda Adm, ce qui pourra être analysé plus avant suite à dépôt s'il en est de celui-ci mais ceci n'empêche aucunement une conclusion du Tribunal selon la preuve au dossier sur sa compétence relative au Point 22, tel qu'explicité aux présentes.

[81] L'Administrateur plaide à l'audience qu'étant donné que l'Administrateur n'a pas pu qualifier et caractériser les Points 11 à 15, et le Point 22 qu'il qualifie de nouveau, lors de sa Décision Adm, le Tribunal doit ordonner de retourner le dossier à l'Administrateur afin qu'il puisse prendre position quant au mérite des réclamations respectives du Bénéficiaire.

[82] Selon l'Administrateur, il ne s'est jamais prononcé sur le fond des réclamations qui fait en sorte que l'Administrateur conserve son droit de statuer sur les points en question.

[83] L'Administrateur n'a déposé aucun élément à l'audience au soutien de sa demande.

### Les dispositions applicables

[84] L'Administrateur est chargé de rendre une décision selon les modalités suivantes :

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

[...]

5° dans les 30 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 parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

[85] Il n'y a aucune disposition dans le Règlement qui permet la rétractation *proprio motu* de la part de l'Administrateur de sa propre décision.

- [86] Quant au Point 22, d'une part le Constat Monast identifie 'Infiltration d'eau au sous-sol' avec recommandation de « ... trouver la source de l'infiltration » et « apporter les correctifs nécessaires ».
- [87] Qui plus est, la dénonciation du 11 novembre 2016 (Pièce A-6) indique « incluant notamment des problèmes d'infiltration d'eau préoccupantes [...] dans le sous-sol ».
- [88] Finalement, tel que souligné ci-dessus, le tribunal note que le Bénéficiaire avait identifié dès sa réception de la Décision Adm, à sa Demande en Novembre 2017, qu'il « manque un point majeur », ce Point 22.
- [89] Il est clair que ce Point 22, malgré une confirmation qu'un dommage particulier à cette problématique soit identifié par le Bénéficiaire comme en date du 20 novembre 2017, est une problématique alors déjà dénoncée et alors déjà existante, et sous la juridiction du Tribunal au présent arbitrage.

*Retour de dossier à l'Administrateur pour décision additionnelle sur les points traités à la Décision Adm.*

- [90] Le Tribunal considère que par la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et nomination de l'Arbitre, ce dossier est maintenant de la compétence exclusive de l'arbitre en conformité du Règlement (ce qui ne l'empêcherait toutefois pas de retourner le dossier à l'Administrateur en certaines autres circonstances).
- [81] Le Tribunal est d'autre part d'avis que l'Administrateur n'est pas en droit d'émettre des décisions additionnelles (contradictoires ou non) sur une dénonciation ayant alors fait l'objet d'une décision de l'Administrateur, sans une autorisation préalable du Tribunal ce qui emporterait entre autres (i) une suspension d'instance de l'arbitrage et devrait en rencontrer les paramètres d'application, et (ii) une revue de la proportionnalité des procédures.

[93] 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 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.

[94] La Cour d'appel renverse le jugement de première instance et nous enseigne :

« 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...»<sup>21</sup>

(nos soulignés et gras)

[95] Le Règlement s'accorde d'ailleurs avec cette confirmation de la Cour :

« **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 ».

[96] L'Administrateur est un organisme de l'ordre administratif qui exerce des fonctions de régulation économique (l'administration d'un plan de garantie permettant une couverture financière de type caution et une réglementation quant à la solvabilité des entrepreneurs visés par le Règlement) mais aussi exerçant, dans le cadre de celle-ci, en certaines circonstances, des fonctions quasi-judiciaires lorsque l'Administrateur se doit de statuer par décision affectant, sous les critères élaborés par nos tribunaux, les droits ou intérêts d'un administré.

[97] Le Règlement est d'ordre public, et

« 34(5) [...] l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement [...] En l'absence de règlement, l'Administrateur statue sur la demande de réclamation, et ordonne... »

et ces obligations de l'Administrateur emportent aux termes du mécanisme de mise en œuvre de la Garantie que celui-ci se doit selon le Tribunal d'assurer un processus quasi-judiciaire à ses décisions qui emportent acte quasi-judiciaire,

<sup>21</sup> Idem, paragr. 33. L'Honorable Rayle fait référence en note à l'article 18 (7) du Règlement, qui a été par la suite remplacé par une combinaison d'une nouvelle rédaction des paragr. 5 et 6 de l'article 18, qui sont toutefois au même effet et, pour les fins des présentes, sont en parallèle aux dispositions de l'art. 34 du Règlement applicable dans les cas de bâtiments détenus en copropriété divise.

soit le respect des règles de justice naturelle ou fondamentale (incluant l'opportunité aux parties d'être présentes aux inspections de l'Administrateur et de chacune pouvoir alors présenter les faits pertinents et leur position respective en découlant) et la nécessité, afin d'assurer ces règles, que les décisions soient motivées de façon appropriée et le corollaire que celles-ci soient rendues en bénéficiant de l'expertise requise de l'Administrateur ou d'intervenants retenus si requis, selon la nature des réclamations visées ou des déterminations requises.

Statuer, même en l'absence de litige, lorsque la loi exige qu'une demande soit soumise.

[98] Le *Code de procédure civile* (C-25.01) (C.p.c.) sous la plume de l'Hon. P. Dalphond:

«..., 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»

(ndlr : Voir commentaire du Tribunal sur numérotation C.p.c.<sup>22</sup>)

et entre autres de nouveau plus récemment dans l'affaire *Packard* en 2012<sup>23</sup> au même effet et se doit d'être compris comme pourvoyant qu'un tribunal administratif n'étant pas un tribunal judiciaire. (alors au sens de l'art. 22 du Code alors, maintenant l'art. 8 C.p.c.), conséquemment le *Code de procédure civile* ne s'applique pas au Tribunal (sauf dispositions spécifiques<sup>24</sup>) mais le Tribunal peut s'en inspirer lorsqu'opportun.

[99] Dans nos circonstances, et quoique le C.p.c. ne s'applique pas à un tribunal administratif<sup>25</sup> et donc au Tribunal qui est un tribunal statutaire<sup>26</sup> comme nous le

<sup>22</sup> Les éléments soulignés par l'article 4 j) cité se retrouvent maintenant aux arts. 67 à 69 et 778 C.p.c. du Nouveau Code de procédure civile (C-25.01) et que l'article 22 C.p.c. est l'art. 8 (C-25.01) qui identifie l'expression 'tribunal de l'ordre judiciaire' alors que l'ancien code référait au terme 'tribunal'.

<sup>23</sup> *Packard c Olivier* 2012 QCCA 28, Dalphond J.C.A. [référant à 9103-0049 *Québec inc. c. Cour du Québec*, [2009] R.D.I. 803 2009 QCCS.

<sup>24</sup> , 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)).

<sup>25</sup> 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.).

<sup>26</sup> En plus du terme « tribunal administratif », on réfère *inter alia* dans divers textes au terme de «tribunal d'origine législative» auquel fait référence la juge Langlois en référence au Règlement dans l'arrêt *Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle* 2008 QCCS 3274, par. 23.

rappelle notre Cour d'appel (en 2006)<sup>27</sup>, le Tribunal peut s'en inspirer lorsqu'opportun et il est d'intérêt de noter les principes soulignés au C.p.c. sous :

« 9. Les tribunaux ont pour mission de trancher les litiges dont ils sont saisis en conformité avec les règles de droit qui leur sont applicables. Ils ont également pour mission de statuer, même en l'absence de litige, lorsque la loi exige, en raison de la nature de l'affaire ou de la qualité des personnes, qu'une demande leur soit soumise. »

et on se rappellera les dispositions de l'art. 35 du Règlement:

« ... 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... »

qui constituent certes une situation de l'art 9 C.p.c. où « ...statuer, même en l'absence de litige, lorsque la loi exige, en raison de la nature de l'affaire ou de la qualité des personnes, qu'une demande leur soit soumise... ».

(nos soulignés)

[100] Le Tribunal considère que pour l'Administrateur de décider de ne pas statuer est en soi une décision de l'Administrateur au sens du Règlement et de la jurisprudence<sup>28</sup>.

[101] Une analyse des questions sous étude ne peut d'autre part ignorer l'enseignement de la Cour Suprême quant aux pouvoirs des tribunaux administratifs, entre autres dans la décision *Tranchemontagne c Ontario* :

« Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. »<sup>29</sup>

[102] Certains cas ont justifié le renvoi d'un dossier à l'administrateur pour une décision additionnelle. À titre d'exemple, dans la cause *Therrien c. 9179-5948 Québec INC. et La garantie des bâtiments résidentiel neufs de l'APCHQ INC*<sup>30</sup>,

<sup>27</sup> *Skelling c. Québec (Procureur général)* 2006 QCCA 148, par.10.

<sup>28</sup> Voir aussi *Habitations Sylvain Ménard inc. c. LeBire*, 2008, QCCS 2686.

<sup>29</sup> *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*, 2006 CSC 14, [2006] 1 R.C.S. 513, par. 14

<sup>30</sup> CCAC S11011101NP, 27 avril 2011, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre.; para 76.

l'arbitre a jugé nécessaire de renvoyer l'affaire pour une décision au fond de l'administrateur à cause de la confusion quant aux faits au support de sa décision initiale. À l'audience, l'administrateur avait admis que les faits rapportés dans sa décision n'étaient pas conformes à ce qui s'est vraiment passé et qu'il y avait eu beaucoup de confusion par rapport au mérite du dossier. La situation présente est toute autre.

### Proportionnalité des procédures

[103] Le soussigné a déjà adressé la question de procédure séquentielle et mandatoire de la mise en œuvre de la Garantie, entre autres dans l'affaire *Matheos*<sup>31</sup> et ce dans un cadre de ne pas reprendre en certains cas un cycle procédural et en évitant alors de relancer les Bénéficiaires dans une boucle répétée de séquence procédurale comme s'ils devaient procéder à une nouvelle réclamation.

[104] Le Législateur a voulu que la procédure d'arbitrage prévue au Règlement soit expéditive, pour que toute malfaçon ou vice soit réparé rapidement.

«[69] Le législateur veut, par l'adhésion obligatoire de tout entrepreneur à un plan de garantie dont les caractéristiques sont définies au Règlement, donner ouverture à un mode de résolution des réclamations ou des différends survenus à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf qui soit plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties à un contrat assujéti au Règlement.»<sup>32</sup>

(nos soulignés)

[105] Dans la décision *Consortium MR Canada Ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* les juges de la Cour d'appel ont conclu que :

«La juge avait raison d'écrire que l'intervention des tribunaux de droit commun pendant le processus d'arbitrage doit être limitée à des cas d'exception. C'est d'autant plus le cas pour une sentence arbitrale interlocutoire. Comme la Cour le rappelle dans l'arrêt *Endorecherche inc. c. Université Laval*, cité à bon droit par la juge, ce régime d'exception vise à préserver « l'autonomie de l'arbitrage et son déroulement efficace »<sup>33</sup>

(Nos soulignés)

<sup>31</sup> *Matheos c. Construction D'Astous Ltée. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* AZ50557084 (CCAC S07052402NP et S08010301NP), 12 mai 2009, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre.; para 71.

<sup>32</sup> *Garantie Habitation du Québec Inc. c. LeBire*, 2002 CanLII 23777 (QC CS), par 69.

<sup>33</sup> 2013 QCCA 1211, par. 13

[106] Le Tribunal considère devoir tenir compte des principes de proportionnalité des articles 18 et 19 du *Code de procédure civile*<sup>34</sup>.

[107] Le but de la Garantie est de pourvoir à la résolution d'un conflit de façon plus souple et plus rapide et d'avoir une procédure accélérée. Le Tribunal conserve sa juridiction de statuer sur tout élément afin de faciliter la marche du litige plutôt que la retarder en renvoyant le dossier.

[108] Le respect du principe de proportionnalité et la saine administration de la justice font pencher la balance vers le refus de suspendre la procédure arbitrale pour retourner le dossier à l'Administrateur.

Décision additionnelle

[109] Notre confrère, M<sup>e</sup> R.Y. Gagné, arbitre, est du même avis que le soussigné aux présentes quant à une décision additionnelle subséquente, entre autres dans l'affaire *Tremblay c. Construction Excel*<sup>35</sup> alors que l'Administrateur plaide qu'il peut changer une décision de lui-même quand il apprend des faits nouveaux et a annulé une première décision et ordonnance de travaux par l'émission d'une deuxième décision, le tribunal arbitral indique en liminaire:

[216.2] d'autre part, il est vrai qu'à l'intérieur du processus d'arbitrage, il arrive que l'Inspecteur-Conciliateur dise au Tribunal d'arbitrage que si le bénéficiaire ou l'entrepreneur lui avait fait part des faits nouveaux révélés à l'audience, alors inconnus lors de sa prise de décision, il aurait rendu une autre décision, ouvrant la voie à une nouvelle décision mais celle-là, signée par le Tribunal d'arbitrage.

(nos soulignés)

et le Tribunal conclut :

[221] Quelques furent les motifs de bonne foi de l'Administrateur pour procéder ainsi, le Tribunal d'arbitrage rejette cette nouvelle décision comme étant contraire au Règlement.

[110] Conséquemment, tel qu'énoncé précédemment, pour l'ensemble de ces motifs, l'Administrateur n'est pas en droit d'émettre des décisions additionnelles (contradictoires ou non) sur une dénonciation ayant alors fait l'objet d'une décision de l'Administrateur, sans une autorisation préalable du Tribunal.

<sup>34</sup> RLRQ c C-25.01

<sup>35</sup> *Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abritat Inc.*, 22 novembre 2016, dossier CCAC no S15-011101-NP, Me Roland-Yves Gagné, arbitre

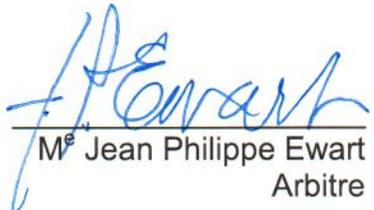
## CONCLUSIONS

- [111] L'Administrateur est assujéti des fonctions et obligations quasi-judiciaires alors qu'il se doit de statuer par décision affectant les droits ou intérêts des administrés. Ceci emporte que l'Administrateur se devait d'assurer un processus quasi-judiciaire aux Décisions Adm, soit d'assurer que les décisions qu'il a rendues, contenues à la Décision Adm, soient motivées de façon appropriée et le corollaire que celles-ci soient rendues en bénéficiant de l'expertise requise de l'Administrateur ou d'intervenants retenus pour ce faire afin de pourvoir en effet à une décision motivée dans chacun des cas sous étude, ce qui n'a pas été fait.
- [112] Il n'est pas requis de commenter plus avant que la Décision Adm rejetant des points de réclamation sur la base d'une application règlementaire périmée ne respecte pas les obligations fondamentales de l'Administrateur dans les circonstances.
- [113] Le Tribunal est d'avis que de décider de ne pas statuer est en soi une décision de l'Administrateur au sens du Règlement.
- [114] La proportionnalité des procédures requiert que le présent débat ne soit pas renvoyé à l'Administrateur pour décision.
- [115] De plus, dans les circonstances particulières des présentes et quoique non central à la présente décision, il est approprié de prendre en considération en évitant une étape additionnelle procédurale par renvoi à l'Administrateur, que les Parties auront l'opportunité d'assurer la présence de tiers à l'Instruction sous citation à comparaître, ce que l'Administrateur ne peut pourvoir et que d'autre part, l'Administrateur pourra lors de l'enquête au fond, incluant visite des lieux, faire toute représentation qu'il juge d'à propos.
- [116] Le Tribunal considère que dans les circonstances des objections et requêtes déclinatoires et des conclusions du Tribunal, il est approprié de fixer que les frais d'arbitrage qui y sont relatifs et la présente décision sont à la charge de l'Administrateur, le tout en conformité de l'article 123 du Règlement.
- [117] En conclusion, le Tribunal conserve juridiction de statuer sur tout élément de la Décision Adm, de l'Addenda Adm et de caractériser et adjuer à sa discrétion sur la Demande d'arbitrage.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

- [118] **REJETTE** les objections déclinatoires quant à caducité et forclusion pour déchéance du délai de dénonciation, et quant au Point 22 (tel que défini aux présentes);
- [119] **REJETTE** la demande d'ordonnance de renvoi à l'Administrateur de tout élément du présent dossier de demande d'arbitrage;
- [120] **MAINTIENT** juridiction aux demandes d'arbitrage du Bénéficiaire; et
- [121] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais d'arbitrage relatifs aux objections précitées et la présente décision.
- [122] **RÉSERVE** à Raymond Chabot, administrateur provisoire Inc., *ès qualités* d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat Inc. ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute action et toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.19 de l'annexe II du Règlement), en ses lieu et place et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.
- [123] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage tel qu'ordonné à la charge de Raymond Chabot, administrateur provisoire Inc., *ès qualités* d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat Inc. conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

DATE: 22 novembre 2018

  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart  
Arbitre