

---

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **CCAC**

---

**ENTRE :** **GESTION TITANIUM INC. ;**  
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

**C. :** **MARIE-JOSÉE TREMBLAY & BENOÎT  
HOTTE;**  
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**ET :** **GARANTIE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE ;**  
(ci-après l' « **Administrateur** »)

**Dossier CCAC : S18-102901-NP**

---

**Sentence arbitrale sur moyen préliminaire**

---

Arbitre : Michel A. Jeannot, CI Arb

Pour les Bénéficiaires : Madame Marie-Josée Tremblay  
Monsieur Benoît Hotte

Pour l'Entrepreneur : Me Robert Astell

Pour l'Administrateur : Me Éric Provençal

Date de l'audition : 4 décembre 2018

Date de la Décision : 7 janvier 2019

**Identification complète des parties**

**Bénéficiaires :** **Madame Marie-Josée Tremblay**  
**Monsieur Benoît Hotte**  
2205, rue Bélanger  
Mascouche (Québec) J7K 3C2

**Entrepreneur :** **Gestion Titanium Inc.**  
406, boul. Sainte-Rose  
Laval (Québec) H7L 1N1

Et son procureur :

Me Robert Astell  
Astell Lachance DuSablou DeSua  
408, rue McGill  
Montréal (Québec) H2Y 2G1

**Administrateur :** **Garantie Construction Résidentielle**  
7171, rue Jean-Talon Est  
Montréal (Québec) H1M 3N2

Et leur procureur :

Me Éric Provençal  
Garantie Construction Résidentielle  
7171, rue Jean-Talon Est  
Montréal (Québec) H1M 3N2



**Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de CCAC le 1<sup>er</sup> novembre 2018.

**Valeur en litige**

Classe V, valeur de plus de 60 000 \$.

**Extraits pertinents du Plumitif**

29.10.2018	Réception par le greffe du CCAC de l'avis d'arbitrage de l'Entrepreneur ainsi que ses pièces jointes
30.10.2018	Annonce par l'Administrateur d'un moyen préliminaire soulevé quant au délai – position écrite de l'Administrateur
31.10.2018	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage
31.10.2018	Réception de la réponse des Bénéficiaires à l'avis d'arbitrage
01.11.2018	Nomination de Michel A. Jeannot à titre d'arbitre et transmission d'une lettre aux parties en lien avec les moyens préliminaires soulevés
01.11.2018	Réception de la position écrite des Bénéficiaires
06.11.2018	Réception de la position écrite de l'Entrepreneur au sujet des deux (2) objections préliminaires soulevées par l'Administrateur
08.11.2018	LT aux parties : est-il nécessaire de compléter leurs représentations respectives <i>viva voces</i> ou simplement sur la foi de leurs écrits respectifs
08.11.2018	Réponse du procureur de l'Entrepreneur : intention de compléter leurs représentations sur moyens préliminaires <i>viva voces</i>
20.11.2018	LT aux parties : recherche de disponibilité pour fixer audience pour entendre les moyens préliminaires
22.11.2018	LT aux parties : confirmation de la date / heure pour présentation des moyens préliminaires
03.12.2018	LT aux parties : confirmation date, heure et emplacement pour présentation des moyens préliminaires
04.12.2018	Audience sur moyens préliminaires
07.01.2019	Décision





## **Sentence arbitrale sur moyen préliminaire**

### **Introduction**

- [1] Le moyen préliminaire soulevé l'est ici par l'Administrateur suggérant *inter alia* que la correspondance du 27 septembre 2018, celle-là même qui est source de la demande d'arbitrage, ne constitue pas une « décision » au sens du Règlement et n'est donc pas susceptible d'arbitrage.

### **Trame factuelle pertinente**

- [2] Suite à de multiples dénonciations de la part des Bénéficiaires, fut finalement officialisée une réclamation auprès de l'Administrateur.
- [3] En l'absence de règlement, le conciliateur de l'Administrateur a statué sur les points en litige détaillant et motivant chacune de ses conclusions rendues dans le cadre du Règlement par le biais d'une (1) décision datée du 26 juin 2018.
- [4] Cette décision du 26 juin 2018 de l'Administrateur était, entre autres, composée de quatre (4) points à savoir :
- [4.1] crépi;
  - [4.2] parement de briques;
  - [4.3] toilette du sous-sol;
  - [4.4] sous-sol inondé et installation septique non fonctionnelle;
- [5] Cette même décision du 26 juin 2018 a, depuis, « acquis force de chose jugée » puisqu'aucune demande d'arbitrage n'a été formulée / requise (tant des Bénéficiaires que de l'Entrepreneur).
- [6] Pour plus amples précisions, et en renfort de cette acquisition par cette décision du 26 juin 2018 de la force de la chose jugée, est entre autres la position écrite de l'Entrepreneur par le biais de ses procureurs (Me Robert Astell, chez Astell Lachance DuSablon DeSua) à l'effet que « ... nous sommes en accord avec les conclusions de la décision du 26 juin 2018 ».
- [7] La demande d'arbitrage elle-même datée du 29 octobre 2018 soulève un désaccord avec les moyens proposés par l'Administrateur puisque l'Entrepreneur est d'opinion qu'il est en droit d'utiliser la méthode de son choix pour régler les problèmes soulevés reprenant un concept largement accepté que l'Entrepreneur doit avoir le choix des méthodes utilisées pour exécuter les réparations.

### **Discussion**

- [8] Les conclusions de la décision de l'Administrateur enjoignent l'Entrepreneur à régler les points (1 à 4) dans les quatre-vingt (45) jours suivants la réception de la



décision par courrier recommandé et précise également qu'en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, qu'il s'agit d'un délai de rigueur (prévoyant toutefois qu'il pourrait y avoir prolongement compte tenu des vacances prévues dans l'industrie de la construction, lesquelles devaient se tenir du 21 juillet au 5 août 2018 inclusivement).

- [9] Se référant à l'analyse et à la décision sur le point 4, l'Entrepreneur devait réparer et/ou corriger le désordre constaté (et admis par toutes les parties) en se référant (notamment) au rapport d'expertise de la firme GHD sur lequel s'appuie le conciliateur de l'Administrateur (produit de consentement lors de l'audience préliminaire) et qui prévoit de faire en sorte que la dalle du sous-sol soit rehaussée de 1,0 mètre par rapport à son degré actuel (...).
- [10] L'Entrepreneur doit donc, selon la décision du 26 juin 2018 de l'Administrateur « *...faire en sorte que la dalle du sous-sol soit rehaussée de 1,0 mètre par rapport à son niveau actuel* ».
- [11] Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, il appert que le rehaussement aujourd'hui est contesté et que les alternatives proposées par l'Entrepreneur au cours du mois de septembre 2018, selon l'Administrateur, étaient non seulement tardives (vu le délai de rigueur en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement et imbriqué aux conclusions de l'Administrateur à cette décision du 26 juin 2018) mais, et ceci est possiblement superfétatoire, inadéquate.
- [12] Si l'Administrateur a accepté des prolongements des délais afin de permettre à l'Entrepreneur de soumettre une alternative « plus économique » au rehaussement, il n'en demeure pas moins que le but de la décision du 26 juin 2018 était de faire en sorte que la dalle du sous-sol soit rehaussée de 1,0 mètre par rapport à son niveau actuel et que sur ce, il y ait chose jugée. Si les alternatives proposées ne sont pas, selon l'Administrateur (et les Bénéficiaires), des alternatives acceptables, la correspondance du 27 septembre 2018 appert plutôt être l'arrêt de la suspension des délais de rigueur prévus aux conclusions de la décision du 26 juin 2018 et que donc, les travaux (vu semble-t-il l'immobilisme et/ou réticence de l'Entrepreneur) seraient assumés par l'Administrateur.
- [13] Le soussigné s'interroge, de plus (sérieusement) quant à la légitimité de l'Administrateur de surseoir par convention privée à un délai qui est de rigueur et prévu à un Règlement qui est d'ordre public mais cette question sera réservée pour un prochain débat.
- [14] Ceci étant dit, et tel que, à satiété prévu à de multiples décisions (à l'occasion voir même confirmé par les tribunaux étatiques), et comme l'écrivait notre collègue Jean Morissette, il y a plus de dix ans, dans l'affaire *José Ménard c. Les Entreprises Christian Dionne et Fils et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* :





« (29) Le texte des articles du Règlement que j'ai souligné m'indique que l'Administrateur a le pouvoir de choisir les travaux qui corrigeront la malfaçon. Nous rejetons l'argument de l'Administrateur et de l'Entrepreneur à l'effet que ce dernier est le seul maître de la façon choisie par la correction de la malfaçon.

(30) Les auteurs Kott et Roy établissent ce principe dans le cadre d'un contrat d'entreprise et non dans le cadre de l'application de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. [...]

(34) S'il est d'usage pour l'Administrateur de ne pas s'immiscer dans la correction visant la malfaçon, ce n'est pas que le Règlement ne lui donne pas ce pouvoir. [...] Le pouvoir de statuer comporte le pouvoir de choisir les travaux pour corriger la malfaçon.

Les circonstances particulières de ce dossier mises à part, le Tribunal d'arbitrage ajoute de façon générale que « Il est connu que la méthode de correction appartient habituellement à l'entrepreneur mais ce dernier doit s'assurer que sa méthode d'intervention aura pour effet de rendre l'ouvrage conforme aux règles de l'art dans son ensemble » ;

[15] Cette position suit les dispositions de l'article 2099 du Code civil – le choix des moyens appartient normalement à l'Entrepreneur :

2099. L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.

[16] Si l'Entrepreneur a le libre choix des moyens d'exécution du contrat, son obligation de se conformer à la règle de l'art en est une de résultat.

[17] Considérant qu'un entrepreneur (ou le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il n'existe entre ce(s) dernier(s) et l'Administrateur et les Bénéficiaires aucun lien de subordination; le choix des correctifs et/ou la méthode de correction appartiennent à l'Entrepreneur (*in fine*, article 2099 C.c.Q.) sujet bien entendu, à son obligation de résultat.

[18] Certes, le principe de l'autonomie de l'Entrepreneur dans le choix des méthodes doit recevoir une application rigoureuse lors de la construction d'une résidence, à défaut de quoi l'Entrepreneur serait entièrement soumis aux exigences, voir aux caprices, de son client au regard des moyens d'exécution de son contrat.

[19] Toutefois, le Tribunal croit que des nuances doivent être apportées quand il s'agit d'effectuer des travaux correctifs requis à la suite de la découverte d'une malfaçon, d'un vice caché ou d'un vice de construction reconnu (tant par l'Administrateur, les Bénéficiaires que l'Entrepreneur) comme c'est le cas en





l'espèce. Ainsi, lorsque le Tribunal est offert de part et d'autre, est-ce que les moyens envisagés par l'Administrateur pour corriger la situation permettront d'atteindre la performance attendue dans le respect du droit, du contrat, des règles de l'art et des usages du marché ?

- [20] L'Administrateur et les Bénéficiaires peuvent donc avoir un certain droit de regard sur le déroulement des travaux effectués par l'Entrepreneur; ce dernier (l'Entrepreneur) conserve le libre choix des moyens d'exécution des travaux; ceci implique le choix de la main-d'œuvre et des matériaux, l'organisation des travaux, etc. Cette autonomie dans l'exécution des travaux a, d'une part, pour effet de refuser aux Bénéficiaires le droit de s'immiscer dans l'exécution des travaux et, d'autre part, de faire assumer la responsabilité de l'ouvrage à l'Entrepreneur. Rien de ceci ne proscrie l'identification par l'Administrateur (ou le tribunal d'ailleurs) des désordres et/ou sur l'étendue des possibles désordres prévisibles source et des travaux proposés.
- [21] L'Administrateur est appelé à se prononcer sur les travaux correctifs appropriés pour répondre aux exigences des règles de l'art, il doit analyser la situation dans son ensemble considérant les droits et obligations de chacune des parties.
- [22] Le Tribunal conclut que l'Administrateur n'aurait pu être plus spécifique quant aux travaux correctifs à effectuer dans sa décision du 26 juin 2018.
- [23] Il revient au Tribunal d'arbitrage soussigné d'exercer son pouvoir dans les conclusions de la présente décision arbitrale.
- [24] Notre Cour d'appel a décrété dans l'arrêt *Nearctic Nickel Inc. c. Canadian Royalties Inc.* que l'arbitre a le pouvoir d'émettre une ordonnance de faire ou ne pas faire un acte dans le cadre de sa compétence juridictionnelle :

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

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





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

- [26] Notre collègue Jean Philippe Ewart a rappelé récemment dans l'affaire *Syndicat des Copropriétaires Place Marien 6 c. Développement Allogio et Raymond Chabot [...] Garantie Abritat* :

*[89] Le Tribunal a compétence pour conclure à travaux correctifs, incluant ordonner l'obligation dans le cadre des travaux correctifs de vérifier les conclusions du Rapport Boucher (et celles de la propre plume de l'Administrateur au Devis correctif PM6/90), tel que confirmé entre autres par la Cour supérieure dans Sotramont où, sous la plume du juge Dufresne, J. (maintenant de notre Cour d'appel). »*

- [27] Notre Cour d'appel confirme de nouveau en 2011 ce principe dans l'affaire *Rae* (sentence arbitrale annulée par jugement de la Cour Supérieure sur révision judiciaire, jugement infirmé par notre Cour d'appel qui rétablit la sentence arbitrale) alors que l'arbitre Me Despatis souscrit aux propos de Me Morissette sous l'affaire *Ménard* et poursuit:

*« (116) ... L'administrateur a l'autorité ... de statuer sur les travaux que doit faire l'entrepreneur assujetti au Plan.»*

- [28] Cet énoncé, avec égards, ne contredit pas celui de l'argument de l'Entrepreneur voulant que «l'entrepreneur ait le libre choix des méthodes correctives». [...] En cela, le choix des travaux et méthodes d'exécution renvoie à des réalités distinctes, la première désignant l'objet à faire et la seconde la façon d'y arriver.

- [29] De nier en l'espèce à l'Administrateur cette faculté à ordonner tels ou tels travaux correctifs, ce serait là une interprétation absurde de la législation et contraire à l'esprit du plan.

- [30] Il est de commune renommée qu'une sentence arbitrale à l'instar de tout jugement doit être exécutable. Cela signifie que si l'Administrateur peut, suivant le Plan, indiquer les travaux à faire, l'arbitre susceptible de réviser la décision de l'Administrateur peut donc également le faire lorsque l'Administrateur ne l'a pas fait en conformité du Plan.

- [31] Considérant :

[31.1] que la Cour d'appel écrit dans l'arrêt *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* :

[18] [...] Régime d'ordre public, le Règlement vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées





rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie;

- [31.2] le temps écoulé depuis la décision du 26 juin 2018 et la demande d'arbitrage du 29 octobre 2018;
- [31.3] que le rapport «GHD» confirme l'ampleur de ce problème d'importance et le correctif utile et nécessaire à assurer à la fois que le bâtiment puisse servir à l'usage auquel il est destiné et à sa pérennité;
- [31.4] que la décision de l'Administrateur est au même effet que le rapport GHD et qu'il y a nécessité de surélever la maison (le bâtiment) d'un (1) mètre;
- [31.5] que l'Entrepreneur a plaidé que la décision de l'Administrateur du 26 juin 2018 était bien fondée tout en omettant de porter en arbitrage le correctif requis (imposé à la décision) préférant tout simplement et très tardivement à un rapport de son expert sans autre précision.
- [32] Il ne m'appartient pas de déterminer une méthode de travaux correctifs acceptable; faire appel de ce dispositif de la décision du 26 juin 2018 l'aurait permis ici. Je dois trancher sur le moyen préliminaire qui adresse la juridiction du soussigné, là est la question en litige.
- [33] L'Entrepreneur a, et en tout temps, le choix des méthodes utilisées et de la nature des travaux pour exécuter le travail. Ceci dit, il lui appartenait en propre de faire le choix des méthodes utilisées et de la nature des travaux à exécuter afin de faire en sorte que la dalle du sous-sol soit rehaussée de 1,0 mètre par rapport à son niveau actuel mais et n'ayant formulé de demande d'arbitrage suite à la décision du 26 juin 2018 (étant même d'ailleurs d'accord avec les conclusions de cette décision), la demande d'arbitrage ayant source à la correspondance du 27 septembre 2018 est sans fondement juridique.
- [34] Un calcul (généreux) de ce délai de rigueur imbriqué aux conclusions de la décision du 26 juin 2018 accorde donc à l'Entrepreneur (+/-) quarante-cinq (45) jours du 26 juin 2018.
- [35] N'ayant été mise en preuve la date précise de la réception par l'Entrepreneur de la décision de l'Administrateur, je présume qu'elle peut être à quelques jours du 26 juin 2018, donc fin juin 2018, il y eut réception présumée de la décision de l'Administrateur.
- [36] Les discussions entre les parties, après cette réception, n'ont aucun impact sur un délai de rigueur, encore qu'aucune correspondance, aucune transmission ou aucune discussion n'ont même été suggérées à l'effet qu'il y avait attermoiement de ce délai (qui d'ailleurs je le doute, puisse être opposable à qui que se soit considérant qu'il s'agit d'un délai de rigueur prévu à un Règlement qui est d'ordre public).



[37] La correspondance du 27 septembre 2018 n'est pas une décision mais plutôt l'annonce par l'Administrateur de l'arrêt de la suspension des délais et de la mise en exécution des travaux correctifs requis par la décision du 26 juin 2018.

### **DÉCISION**

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

**CONSTATE ET CONFIRME** que la correspondance du 27 septembre 2018 n'est pas une décision mais plutôt l'annonce par l'Administrateur de l'arrêt de la suspension des délais et de la mise en exécution des travaux correctifs requis par la décision du 26 juin 2018.

**LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage en raison de l'article 123, alinéa 1, à être partagé à parts égales entre l'Entrepreneur et l'Administrateur et 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.

**RÉSERVE** à Garantie Construction Résidentielle (l'Administrateur) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et places, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 7 janvier 2019



**Michel A. Jeannot, CI Arb.**