ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*

(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA
Province du Québec

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

N° dossier Garantie :	238824-14320 et 238824-13865
N° dossier CCAC :	S26-020201 et S26-020202

Entre

MAXIME TREMBLAY

FRANÇOIS GAGNON

(les « Bénéficiaires »)

Et

9121-1276 QUÉBEC INC. / NIVEAUTECH CONSTRUCTION

(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

Transcription d'une sentence arbitrale de gestion sur la prolongation du délai pour la transmission d'une plaidoirie écrite supplémentaire, Initialement rendue par courriel le 18 septembre 2026

Arbitre :	M^e^ Anas Qiabi
Pour les Bénéficiaires :	Maxime Tremblay
	François Gagnon

Pour l'Entrepreneur :	Me Gilles-Étienne Lemieux Me Claudie Harvey
Pour l'Administrateur :	Me Jeanne Perrault
Date d'audience :	9 septembre 2026
Date de la décision :	18 septembre 2026
Date de la sentence écrite :	24 septembre 2026

DESCRIPTION DES PARTIES

Arbitre:	M[e] Anas Qiabi Arbitre 925, boul. de Maisonneuve Ouest, bureau 351, Montréal (Québec) H3A 0A5
Bénéficiaires:	Maxime Tremblay François Gagnon 9540, rue Maurice-Bellemare Québec (Québec) G2B 5E8
Entrepreneur:	9121-1276 Québec inc. / Niveautech construction 2, rue de l'Usine, bureau 101 Baie-Saint-Paul (Québec) G3Z 1Y1
Administrateur:	La Garantie de Construction résidentielle (GCR) 4101, rue Molson, bur. 300 Montréal (Québec) H1Y 3L1

SENTENCE ARBITRALE DE GESTION

[1] La présente sentence arbitrale de gestion reprend, sous un format approprié la décision rendue et communiquée aux parties par courriel le 18 septembre 2026, le Tribunal arbitral se limitant à en remanier la présentation et à en corriger certaines coquilles, sans en modifier la substance, conformément à la règle reconnue par l'arrêt *Kellogg's Company of Canada c. P. G. du Québec*[1].

[2] Le Tribunal arbitral ayant pris connaissance des échanges respectifs des parties contenant leurs positions et plaidoiries respectives, la sentence de gestion suivante est rendue.

CONTEXTE

[3] Le présent dossier fut entendu pour une (1) journée complète le 9 septembre 2026.

[4] Considérant l'heure tardive à la fin de la preuve de toutes les parties, il fut demandé par le soussigné la position des parties quant à la façon appropriée de procéder selon leurs préférences, le Tribunal arbitral proposant (1) des plaidoiries écrites (supplémentaires ou complètes) par toutes les parties, (2) une plaidoirie verbale de l'Administrateur et les plaidoiries écrites déjà transmises par les parties, (3) la fixation d'une autre date de procès, ou, une proposition supplémentaire survenue suite à des échanges avec les parties, (4) une plaidoirie verbale de l'Administrateur et des plaidoiries écrites supplémentaires par les autres parties, complémentant les plaidoiries écrites déjà transmises par les Bénéficiaires et par l'Entrepreneur.

[5] Cette dernière option fut choisie par tous, et un court délai fut accordé jusqu'au 18 septembre 2026 à 17h00 afin de transmettre lesdites plaidoiries supplémentaires, les Bénéficiaires ayant transmis leurs autorités et plaidoiries initiales les 2 et 3 septembre 2026, et l'Entrepreneur ayant transmis les siennes le 9 septembre 2026, sur l'heure du dîner. L'Administrateur a plaidé oralement, à l'audience.

DEMANDE DE REMISE DE L'ÉCHÉANCE DES PLAIDOIRIES ÉCRITES SUPPLÉMENTAIRES PAR L'ENTREPRENEUR

[6] La situation, telle que dénoncée par les procureurs de l'Entrepreneur, est grave, soit des systèmes informatiques de leur étude affectés et empêchant la préparation des plaidoiries écrites supplémentaires. Celle-ci est également (potentiellement) objectivement vérifiable, et confirmée par des membres du Barreau du Québec, lesquels sont sous un serment d'office dans le cadre de leurs fonctions, et pouvant faire face à de graves sanctions advenant que ces allégations soient mensongères.

[1] *Kellogg's Company of Canada c. P. G. du Québec*, [1978] C.A. 258, p. 259-260; *Directeur des poursuites criminelles et pénales c. 3095-2899 Québec inc.*, 2021 QCCA 1222, notamment les pars. 15 et 35; *Desjardins c. Barreau du Québec*, 2009 QCCA 419, par. 8.

[7] L'Entrepreneur allègue effectivement que ses procureurs le représentant depuis le début du processus arbitral font face à des problèmes informatiques empêchant leurs accès à certains systèmes. Les avocats, exerçant une profession libérale, sont soumis à la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé[2], ainsi qu'au Règlement sur la comptabilité et les normes d'exercice professionnel des avocats[3], exigeant une protection des renseignements leur étant confiés, ce qui implique souvent, dans une pratique en cabinet, le recours à des systèmes informatiques parfois complexes.

[8] Ainsi, en l'absence de preuve contraire, les communications des procureurs de l'Entrepreneur démontrent que ceux-ci ont un problème informatique les empêchant de compléter le mandat leur étant confié par l'Entrepreneur, étant la partie dont les droits sont en jeu ici.

[9] En bref, l'Entrepreneur demande une remise du début du délibéré pour une période indéterminée, d'au moins cinq (5) jours, afin de compléter les plaidoiries écrites, malgré celles déjà transmises, en l'absence d'avoir pu plaider verbalement à l'audience, mais ayant pu transmettre un plan d'argumentation et des autorités qui semblent, à leur consultation, avoir été confectionnés avant le début de l'audience.

[10] Les Bénéficiaires, pour leur part, contestent cette demande de remise et demandent que le délai fixé au 18 septembre 2026 à 17h00 soit préservé, que l'Entrepreneur soit en mesure de fournir des plaidoiries écrites additionnelles ou non.

LE DROIT ET LA JURISPRUDENCE

Les plaidoiries

[11] La période des plaidoiries est non seulement le moment de plaider le droit, mais également de faire le lien entre les faits tels que prouvés à l'audience et l'état du droit. Certains décideurs vont même donner des commentaires préliminaires quant à leurs impressions en lien avec le dossier afin de guider les parties durant leurs plaidoiries, un comportement reconnu comme étant justifié par les tribunaux supérieurs[4].

[12] Dans cette optique, bien qu'une plaidoirie écrite puisse être préparée sommairement ou de façon générale avant une audience, celle-ci ne se matérialise dans sa forme finale qu'une fois que la preuve est close par toutes les parties.

Les règles procédurales applicables

[13] Selon l'article 116 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs[5], l'arbitre statue conformément aux règles de droit. Selon l'article 45 du Règlement d'arbitrage sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs du CCAC (https://ccac-adr.org/arbitrage/arbitrage-sur-le-

[2] RLRQ, c. P-39.1, notamment l'art. 10
[3] RLRQ, c. B-1, r. 5, notamment l'art. 17
[4] *Tokar c. Poliquin*, 2012 QCCA 1091, notamment par. 10
[5] RLRQ, c. B-1.1, r. 8

plan-de-garantie-des-batiments-residentiels-neufs/), le tribunal arbitral détermine la procédure qui régit l'arbitrage.

Le délai du 18 septembre 2026 à 17h00

[14] L'article 84 du Code de procédure civile[6] prévoit que tout délai non qualifié de rigueur peut être prolongé "si le tribunal l'estime nécessaire". L'encre a abondamment coulé en jurisprudence concernant les délais de rigueur, la notion d'impossibilité d'agir, la diligence requise de la partie demandant d'être relevé d'un défaut quelconque lorsque le délai est écoulé, et l'impact des impossibilités affectant les procureurs des parties (voir notamment *Heaslip c. McDonald*[7], dans le contexte d'une inscription d'un dossier judiciaire; et *Raymond Chabot inc. c. Estate of Mercier Laprise*[8]), confirmant que même une négligence grave de ces derniers pourrait permettre à une partie diligente d'être relevée d'un défaut, soit de ne pas avoir respecté un délai stipulé de rigueur.

[15] Concernant des délais n'étant point de rigueur, et d'autant plus lorsqu'une demande est soumise avant l'échéance dudit délai (et donc avant qu'un défaut soit matérialisé), il importe de prendre en considération le "préjudice réel" subi par la partie adverse (*Droit de la famille — 241603*[9], dénotant par ailleurs une situation similaire à la présente situation). Parmi les autres critères à apprécier, la Cour d'appel rappelle qu'il faut "tenir compte notamment du temps écoulé, du comportement des parties, du caractère apparemment sérieux des moyens de défense [procédures] et du préjudice qui serait causé aux parties en cas de défaut de produire une défense [procédure] dans les délais" (*Brosses Lacasse inc. c. Hamel*[10]). Dans tous les cas, une grande discrétion est confiée au tribunal tranchant une telle demande.

ANALYSE

[16] Le présent dossier fut mis en état entre le 19 février 2026 et le 2 juillet 2026, soit à l'intérieur d'un délai raisonnable d'environ quatre mois et demi (4,5). Les parties ont collaboré afin de réserver la date de procès la plus proche selon la disponibilité respective des parties, des témoins, ainsi que des avocats choisis par les parties. Le dossier a procédé, tel que prévu, en une (1) journée, mais la preuve a duré plus longtemps que les estimations initiales, malgré certaines coupures dans les témoins initialement annoncés (par preuve testimoniale ou par déclaration écrite).

[17] Les motifs soulevés au soutien d'une prolongation de délais sont sérieux, et les délais proposés, minimaux. Certes, ils ne sont point déterminables avec précision en date du prononcé de la présente sentence de gestion, soit le 18 septembre 2026, mais ceux-ci demeurent prévisibles dans leur globalité, en ce qu'il serait peu concevable que certains systèmes informatiques demeurent inaccessibles pendant plus d'une (1) ou deux (2) semaines, dans le cadre

[6] RLRQ, c. C-25.01
[7] 2017 QCCA 1273, pars. 4, 18, 19, 22-34
[8] 2024 QCCA 576, pars. 14-15
[9] 2024 QCCA 1401, pars. 3-4
[10] 2023 QCCA 1023, par. 8

d'une firme juridique comportant plus d'une cinquantaine de professionnels gérant des dossiers divers.

[18] Les procureurs de l'Entrepreneur ont avisé le Tribunal arbitral en temps opportun, soit quelques jours après le début du problème (probablement afin de vérifier si celui-ci allait être corrigé en temps opportun afin de respecter le délai convenu), mais avant l'échéance prévue pour la remise des plaidoiries écrites supplémentaires, lorsqu'il deviendrait plus que probable que l'Entrepreneur ne serait point en mesure de respecter l'échéance fixée.

[19] Le dossier, tel que présenté devant le soussigné, est sérieux et mérite une plaidoirie pleine et entière par chacune des parties au litige.

[20] Le problème affectant les procureurs de l'Entrepreneur est manifestement hors du contrôle de ce dernier. Ce problème affecte l'accès des procureurs de l'Entrepreneur à leur dossier, ce qui semble déjà inclure au minimum, outre les pièces et procédures, des notes personnelles prises durant l'audience pouvant être cruciales dans la confection des plaidoiries écrites supplémentaires.

DÉCISION ET ORDONNANCES

[21] Dans les circonstances ci-haut décrites, et à la lumière des enseignements des tribunaux supérieurs, le tribunal arbitral estime approprié d'utiliser sa discrétion, et estime qu'il est nécessaire que le délai pour la transmission des plaidoiries écrites supplémentaires des deux (2) parties soit prolongé à une date ultérieure. La date demeurera une date unique afin que les deux (2) parties transmettent leurs plaidoiries écrites supplémentaires, sans droit de réplique, chacune ayant pu bénéficier de la plaidoirie écrite "générale" de l'autre partie, et pouvant utiliser cet écrit supplémentaire à titre de réplique.

[22] Afin de fixer cette nouvelle échéance, le tribunal arbitral requiert que l'Entrepreneur fasse état, au plus tard le mercredi 23 septembre 2026 de (1) l'état de la situation des systèmes, et, advenant que la situation ne soit point réglée à cette date, (2) des systèmes spécifiques affectés, (3) des documents dont l'Entrepreneur aurait besoin, nonobstant la panne des systèmes en question, afin de compléter sa plaidoirie écrite supplémentaire, ainsi que (4) le délai approximatif établi par une personne spécialisée dans le domaine afin de rétablir lesdits accès aux systèmes en question.

COMMENTAIRES SUPPLÉMENTAIRES

[23] Entre-temps, afin d'outiller les parties durant la rédaction de leurs plaidoiries écrites, le Tribunal arbitral a mis à leur disposition l’enregistrement complet de l’audience ainsi que la transcription automatique, non-vérifiée.

[24] Le Tribunal arbitral a par ailleurs mis à la disposition des parties la totalité des procédures et pièces au dossier arbitral.

[25] Bien que ces documents puissent aider à reconfectionner le dossier de l'Entrepreneur, ils ne peuvent remplacer les notes personnelles prises par ses procureurs durant l'audience.

[26] Le Tribunal arbitral propose également de débuter le délibéré sur la base de la preuve déjà soumise à l'audience ainsi que des plaidoiries écrites déjà

transmises, avant la transmission des plaidoiries écrites supplémentaires, afin d'accélérer le traitement du dossier ainsi que le processus de rédaction de la sentence arbitrale dans le cadre du présent dossier, puis de prendre en considération les plaidoiries écrites supplémentaires durant ce processus. Cela aurait pour effet de minimiser l'impact du délai additionnel requis afin de transmettre ces plaidoiries écrites supplémentaires.

[27] Les parties sont invitées à transmettre leurs commentaires quant à cette dernière proposition dans les prochains jours.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[28] **ACCUEILLE** la demande de remise du délai pour déposer des plaidoiries écrites additionnelles par l'Entrepreneur.

[29] **PROLONGE** le délai de transmission des plaidoiries écrites additionnelles de l'Entrepreneur et du Bénéficiaire à une date à être déterminée.

[30] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'informer les parties et le Tribunal arbitral, au plus tard le mercredi 23 septembre 2026, de :

- L'état des systèmes informatiques de ses procureurs, et, si la situation n'est point réglée à cette date :
  - Les systèmes informatiques précis affectés ;
  - Les documents dont l'Entrepreneur aurait besoin, nonobstant la panne des systèmes en question, afin de compléter sa plaidoirie écrite additionnelle ;
  - Le délai approximatif, établi par une personne spécialisée dans le domaine afin de rétablir lesdits accès aux systèmes en question

[31] **DÉCLARE** que suite à la transmission des informations ci-haut mentionnées, le Tribunal arbitral fixera une date limite pour la transmission des plaidoiries écrites supplémentaires.

[32] **LE TOUT,** frais à suivre selon le sort de l'instance.

Montréal, le 24 septembre 2026



Me Anas Qiabi, arbitre