

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS inc.
(SORECONI)

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

Dossiers n°: 141812003, 141812002,
141912001, 141812001

**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 8180 LOUISBOURG BROSSARD,
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 8160 LOUISBOURG BROSSARD,
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 8200 LOUISBOURG BROSSARD,
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 8220 LOUISBOURG BROSSARD,**
Demandereses

DÉVELOPPEMENT WILLIAM INC.
Défenderesse

LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION
Administrateur

DÉCISION ARBITRALE interlocutoire

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires : M^e Claude Coursol
CLAUDE COURSOL AVOCAT

Pour l'Entrepreneur : M^e Raymond A. Daoust
CROCHETIÈRE, PÉTRIN S.E.N.C.R.L.

Pour l'Administrateur : M^e Pierre-Gabriel Lavoie
BÉLANGER PARADIS AVOCATS

Date de la Décision : 5 août 2016

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES :

**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 8180 LOUISBOURG BROSSARD,
(« SDC8180 »)**
**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 8160 LOUISBOURG BROSSARD,
(« SDC8160 »)**
**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 8200 LOUISBOURG BROSSARD,
(« SDC8200 »)**
**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 8220 LOUISBOURG BROSSARD
(SDC8220 »)**

a/s M^e Claude Coursol
CLAUDE COURSOL AVOCAT
1545, boul. Curé-Labelle, bur. 203
Laval (Québec)
H7V 2W4

(collectivement, les « **Bénéficiaires** »)

ENTREPRENEUR:

DÉVELOPPEMENT WILLIAM INC.
a/s M^e Raymond A. Daoust
CROCHETIÈRE, PÉTRIN S.E.N.C.R.L.
5800, boul. Louis-H. Lafontaine, 2^e étage
Montréal (Québec)
H1M 1S7

(l'« **Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR:

LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION
a/s M^e Pierre-Gabriel Lavoie
BÉLANGER PARADIS AVOCATS
9200, boul. Métropolitain Est
Montréal (Québec)
H1K 4L2

(l'« **Administrateur** »)

INTRODUCTION

[1] Les unités des Bénéficiaires font partie d'un développement résidentiel situé en la ville de Brossard comprenant des bâtiments en copropriété divise de 4 unités chacun, chacun avec syndicat distinct (les « **Bâtiments** »). La présente décision s'adresse à une objection de l'Administrateur à la compétence du Tribunal.

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal est saisi des dossiers en rubrique par nomination du soussigné en date du 26 avril 2016 en remplacement de l'arbitre initialement nommé.
- [2] Les demandes d'arbitrage des Bénéficiaires (« **Demandes d'arbitrage** ») ont été reçues en date des :
- 15 décembre 2014 (SDC 8220; Soreconi 141812001),
 - 17 décembre 2014 (SDC 8160, Soreconi 141812002 et SDC 8180, Soreconi 141812003)
 - et 18 décembre 2014 (SDC 8200, Soreconi 141912001)
- sous la plume de leur procureur.
- [3] Une objection quant à la compétence du Tribunal a été soulevée par l'Administrateur et est le sujet de la présente décision.

CHRONOLOGIE

2012.02.27	Réception des parties communes
2014.03.10	Réclamations
2014.05.23	Rapport de CIEBQ « Rapport Vincent 1 » (CIEBQ).
2014.09.15	Correspondance de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires : situation de soulèvement asphalté et de dalle de béton.
2014.11.14	Décision de l'Administrateur, SDC8180 (dossier Adm. 73051) (« Décision Adm1 »).
2014.11.21	Décision de l'Administrateur, SDC8160 (dossier Adm. 73056) (« Décision Adm2 »), et Décision de l'Administrateur, SDC8200 (dossier Adm. 73041) (« Décision Adm3 »).
2014.11.24	Décision de l'Administrateur, SDC8220 (dossier Adm. 73046) (« Décision Adm4 »).
2014.12.15/17/18	Demandes d'arbitrage des Bénéficiaires - M ^e Coursol.
2015.04.21	Nomination de l'Arbitre M ^e Jean-Robert LeBlanc.
2016.04.15	Avis de retrait de M ^e LeBlanc.
2016.04.26	Nomination de l'Arbitre soussigné.
2016.05.11	Conférence préparatoire.
2016.06.08	Conférence de gestion d'instance.
2016.06.15	Notes et Autorités de l'Administrateur sur objection à juridiction.

LITIGE

- [4] Le litige découle des Demandes des Bénéficiaires relativement aux quatre décisions de l'Administrateur précitées (collectivement, les « **Décisions Adm** »).
- [5] Un même procureur représente l'Entrepreneur, lequel a construit et vendu les Bâtiments.
- [6] La problématique identifiée, commune aux quatre dossiers en rubrique, est identifiée par l'Administrateur à toutes ses décisions comme « problème de sol ». Un même procureur représente l'ensemble des Bénéficiaires.
- [7] Certaines descriptions de réclamations sont communes, tel que gonflements des entrées asphaltées de chaque côté des Bâtiments et soulèvement des planchers des garages, ainsi que pour certains Bénéficiaires, infiltrations d'eau et fissures à la fondation et aux dalles de béton (garages).
- [8] L'Administrateur précise - sous sa rubrique 'Décision' - à chaque Décisions Adm:
- Le syndicat a fait des démarches auprès de la Ville;
 - Le syndicat a également fait des démarches auprès de certains ingénieurs, de firmes indépendantes;
 - L'entrepreneur est en processus de trouver la cause, et aucun rapport n'a été émis à ce jour.

concluant :

« Par conséquent, La Garantie Qualité Habitation ne peut statuer sur la situation dans l'immédiat. »

LE RÈGLEMENT

- [9] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement (*Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (le « **Règlement** ») en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1)) est d'ordre public et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie (« **Plan** » ou « **Garantie** ») qui est inconciliable avec le Règlement est nulle¹. La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue². Le Tribunal statue conformément aux règles de droit et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient³.

¹ Article 5 du Règlement, (L.R.Q. c. B-1.1, r.08).

² Articles 20 et 120 du Règlement.

³ Art. 116 du Règlement.

DÉROULEMENT DE L'INSTANCE

- [10] Lors de la conférence préparatoire du 11 mai 2016, le procureur de l'Administrateur soulève la possibilité que les dossiers soient retournés afin que l'Administrateur rende selon lui une 'décision sur les dénonciations'.
- [11] Lors de cette conférence préparatoire du 11 mai 2016 la possibilité de pourvoir ou non à une suspension d'instance et un ajournement des procédures a été soulevée; cette suspension a été autorisée de consentement lors d'une communication subséquente des Parties et du Tribunal le 1^{er} juin 2016 afin de permettre consultation et discussion entre les Parties sur un suivi du dossier.
- [12] Le Tribunal souligne alors qu'un renvoi ne lui semble pas s'imposer ni être dans le meilleur intérêt de l'administration de la justice dans les circonstances, précisant :
- «... et notant de plus que l'énoncé de ne pouvoir statuer est une décision, qu'un 'différend' au sens du Règlement qui permet et requiert arbitrage a un sens plus large que le contenu décisionnel d'une décision d'administrateur sujette à demande d'arbitrage, ... »
- [13] Lors de la conférence de gestion d'instance du 8 juin 2016, le procureur de l'Administrateur souligne de nouveau sa position à l'effet que le Tribunal autorise un renvoi des dossiers à l'Administrateur aux fins de rendre une ou des décisions. Le Tribunal avise alors les Parties que, suite à réception le ou avant le 15 juin 2016 de notes et autorités de l'Administrateur, il prendra en délibéré cette question de renvoi et pourvoira à décision sur le sujet. Les Notes et Autorités de l'Administrateur (reçues en temps opportun) soulèvent entre autre la question de compétence du Tribunal et d'une décision *ultra vires*.
- [14] Les procureurs des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur confirment au Tribunal, le 8 juin 2016 en conférence de gestion, leurs demandes respectives de procéder à fixer un calendrier d'événements et de prévoir instruction des dossiers.
- [15] Un calendrier d'événements détaillé pour fins de protocole d'instance est convenu tel que reflété au sommaire de conférence du 8 juin 2016 (tel que rédigé par le Tribunal et transmis le 9 juin 2016) et l'Instruction est fixée de consentement aux 31 octobre et 1, 2, et 3 novembre 2016 (avec réserve initiale additionnelle de dates alternatives des 15 au 18 novembre 2016 (incl.)).
- [16] L'identification des témoins des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur (et sujet de leurs témoignages) est subséquemment confirmée par correspondances respectives de leurs procureurs.

PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIE

- [17] L'Administrateur avance qu'il ne s'est jamais prononcé sur le fond des réclamations et indique qu'il a rendu plusieurs décisions qu'il caractérise de « décision à caractère neutre » et allègue que ces décisions suggèrent tacitement d'attendre les résultats des expertises en cours mandatées tant par les Bénéficiaires que l'Entrepreneur.
- [18] L'Administrateur plaide que ces 'décisions rendues sont intérimaires' et ne manifestent aucune position et que le Tribunal se doit d'ordonner à l'Administrateur de prendre position quant au mérite des réclamations respectives des Bénéficiaires.
- [19] L'Administrateur soulève qu'une sentence arbitrale du Tribunal rendue sans permettre à l'Administrateur de rendre *a priori* une décision en faveur ou en défaveur des Bénéficiaires serait *ultra vires*.
- [20] L'Administrateur allègue que de lui permettre de rendre une décision qui pourrait éviter l'arbitrage serait contreproductif et surtout contraire aux règles de proportionnalité et d'accessibilité de la justice énoncées dans le préambule du *Code de procédure civile*.
- [21] L'Administrateur demande qu'un délai de trente (30) jours lui soit accordé suivant la réception des rapports d'expertise qui ne sont toujours pas en sa possession afin qu'il puisse rendre une décision au fond du litige.

ANALYSE ET MOTIFS

Introduction

- [22] Lors des conférences préparatoires, le Tribunal souligne aux Parties son intention d'évaluer la pertinence d'une réunion d'actions lors d'une conférence de gestion à fixer; de consentement des Parties, et donc aussi pour les fins des présentes, les dossiers sous objet sont traités pour fins de gestion initiale de manière commune.
- [23] Cette demande de 'renvoi' à l'Administrateur des dossiers sans autre intervention du Tribunal jusqu'à ce que l'Administrateur procède selon ses prétentions, et par la suite uniquement selon l'Administrateur si les Bénéficiaires ne se désistent pas de leur demandes aux présentes, semble constituer selon la plaidoirie de l'Administrateur soit une demande de reconnaissance que le Tribunal n'a pas juridiction – donc un manque de compétence ce qui mettrait fin aux Demandes d'arbitrage – ou soit d'une part une demande de suspension additionnelle

‘jusqu’à ce que l’Administrateur émette ce qu’il considère être une ‘décision sur les réclamations’.

[24] Il est quelque peu difficile pour le Tribunal de saisir la finalité recherchée par l’Administrateur alors que j’analyse les conséquences potentielles de l’objection de celui-ci et les conclusions qu’il réclame. Soit le Tribunal n’a pas compétence aux dossiers, ce qui est allégué, et alors le Tribunal doit déclarer excès de juridiction et les demandes d’arbitrage sont alors caduques ~ ou si ce n’est qu’une demande de suspension d’instance, et alors le Tribunal a compétence, et il lui faut adresser cette demande de l’Administrateur dans un cadre purement procédural.

[25] Dans ce cadre d’une telle suspension additionnelle et de l’application du Règlement, le Tribunal désire souligner les motifs pour suspension, alors que le législateur a recherché une économie générale du Règlement sous des délais généralement assez courts tant pour les différentes phases de mise en œuvre de la Garantie⁴ que visant les audiences et décision arbitrale⁵.

Fonctions et Processus quasi-judiciaires – Le Tribunal et l’Administrateur

[26] En premier lieu, l’Administrateur plaident les dispositions du *Code de procédure civile*, notons qu’il ne s’applique pas à un tribunal administratif⁶ et donc au Tribunal qui est un tribunal statutaire⁷ (sauf dispositions spécifiques) comme nous les rappelle notre Cour d’appel (en 2006)⁸ 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.⁹)

⁴ Tels les arts. 18 et 19 du Règlement.

⁵ Voir entre autre les arts. 117, 118 et 122 du Règlement.

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

⁷ En plus du terme « tribunal administratif », on réfère dans divers textes au terme de «tribunal statutaire» utilisé entre autre à la cause souvent citée de la Cour d’appel *Laurentienne-vie (La), compagnie d’assurances inc. c. Empire (L'), compagnie d’assurance-vie* [2000] R.J.Q. 1708 (C.A.), paragr. 16 qui différencie l’arbitrage consensuel de celui où l’arbitre tire ses pouvoirs de la loi, soit le Tribunal, de même qu’au terme «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.

⁸ *Skelling c. Québec (Procureur général)* 2006 QCCA 148, par.10.

⁹ Les éléments soulignés par l’article 4 j) cité se retrouvent maintenant aux arts. 67 à 69 et 778 N.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 référerait au terme ‘tribunal’.

SORECONI – Société pour la résolution des conflits inc.

Décision - Dossiers n° : 141812003, 141812002, 141912001, 141812001

M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

2016.08.05

et entre autres de nouveau plus récemment dans l'affaire *Packard* en 2012¹⁰ au même effet et se doit d'être compris comme pourvoyant qu'un tribunal administratif n'étant pas un tribunal judiciaire au sens de 22 C.p.c. (maintenant art. 8 du *Code de procédure civile* C-25.01, quelquefois (« **N.C.p.c.** »)), conséquemment le *Code de procédure civile* ne s'applique pas au Tribunal (sauf dispositions spécifiques, tel qu'il peut être spécifiquement prévu au Règlement par exemple pour fins d'homologation (article 121 du Règlement; voir aussi l'article 119 (4)).

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

« ..., c'est l'attribution d'un pouvoir de décision affectant les droits ou intérêts des administrés suivant un processus quasi judiciaire, soit à titre principal, soit à titre accessoire. »¹¹

et s'entend donc entre autre du Tribunal qui, quoique non lié par le Code de procédure civile, s'en inspire, si d'à propos.

[28] Le Tribunal occupe des fonctions quasi judiciaires ou judiciaires. Qu'en est-il de l'Administrateur?

[29] La Cour Suprême à plusieurs reprises¹² a formulé les critères pour déterminer si une décision est légalement soumise à un processus judiciaire ou quasi judiciaire; les critères énoncés dans l'arrêt phare en 1979 de *M.R.N. c. Coopers and Lybrand*¹³ et la portée de ceux-ci soulignés dans l'arrêt subséquent en 1996 de la *Régie des alcools*¹⁴ soit cet extrait sous la plume de Dickson, J. :

¹⁰ *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 3984 (visant la Régie du logement et notant que le législateur a rapidement réagi à ce jugement de la Cour supérieure en adoptant le 10 décembre 2010 une loi modificatrice – mais qui ne contredit pas le principe retenu aux présentes)].

¹¹ GARANT, Patrice, *Précis de droit des administrations publiques*, 3^e édition, Éd. Yvon Blais, 1995, p. 51.

¹² Tels, par exemple, en plus de *Coopers and Lybrand* et *Régie des alcools* discutés spécifiquement par le soussigné, les arrêts *Martineau et Butters c. Comité de discipline des détenus de l'Institution de Matsqui* [1978] 1 R.C.S. 118 (cité par le Juge Dickson dans *Coopers and Lybrand*, p. 504), et *Renvoi relatif à la Loi de 1979 sur la location résidentielle* [1981] 1 R.C.S. 714.

¹³ *Minister of National Revenue v. Coopers and Lybrand* [1979] 1 R.C.S. 495.

¹⁴ 2747-3174 *Québec Inc. c. Québec (Régie des permis d'alcool)*, [1996] 3 R.C.S. 919.

« J'estime qu'il est possible de formuler plusieurs critères pour déterminer si une décision ou ordonnance est légalement soumise à un processus judiciaire ou quasi judiciaire. Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive.

(1) Les termes utilisés pour conférer la fonction ou le contexte général dans lequel cette fonction est exercée donnent-ils à entendre que l'on envisage la tenue d'une audience avant qu'une décision soit prise?

(2) La décision ou l'ordonnance porte-t-elle directement ou indirectement atteinte aux droits et obligations de quelqu'un?

(3) S'agit-il d'une procédure contradictoire?

(4) S'agit-il d'une obligation d'appliquer les règles de fond à plusieurs cas individuels plutôt que, par exemple, de l'obligation d'appliquer une politique sociale et économique au sens large?

Tous ces facteurs doivent être soupesés et évalués et aucun d'entre eux n'est nécessairement déterminant. Ainsi, au paragr. (1), l'absence de termes exprès prescrivant la tenue d'une audience n'exclut pas nécessairement l'obligation en *common law* d'en tenir une. Quant au paragr. (2), la nature et la gravité, le cas échéant, de l'atteinte aux droits individuels, et la question de savoir si la décision ou ordonnance est finale sont importantes, mais le fait que des droits soient touchés n'entraîne pas nécessairement l'obligation d'agir judiciairement.

En termes plus généraux, il faut tenir compte de l'objet du pouvoir, de la nature de la question à trancher et de l'importance de la décision sur ceux qui sont directement ou indirectement touchés par elle Plus la question est importante et les sanctions sérieuses, plus on est justifié de demander que l'exercice du pouvoir soit soumis au processus judiciaire ou quasi judiciaire.

L'existence d'un élément assimilable à un *lis inter partes* et la présence de procédures, fonctions et actes équivalents à ceux d'un tribunal, ajoutent du poids au paragr. (3). Mais encore une fois, l'absence de règles de procédure analogues à celles des tribunaux ne sera pas fatale à l'existence d'une obligation d'agir judiciairement»¹⁵ (nos soulignés).

[30] 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 statue par décision affectant, sous les critères élaborés par nos tribunaux, les droits ou intérêts d'un administré.

¹⁵ Op. cit. *M.N.R. v Coopers and Lybrand*, p. 504.

SORECONI – Société pour la résolution des conflits inc.

M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossiers n°: 141812003, 141812002, 141912001, 141812001

2016.08.05

[31] 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 oeuvre 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, 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.

Notion de 'différend' au sens du Règlement

[32] Le Règlement prévoit pour la contestation en arbitrage, sous la section relative aux bâtiments détenus en copropriété divise, à la rubrique 'Recours' :

«**35.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ...»

et sous le Chapitre 'Normes et Critères du plan de garantie ...', Section III ~Arbitrage :

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

[33] Donc, quel est le sens à donner non seulement au concept de 'décision' mais aussi plus particulièrement à celui de 'différend' au sens *inter alia* des articles 35 et 106 du Règlement?

[34] Le jugement phare de notre Cour d'appel¹⁶ sous la plume de Madame la juge Rayle (J.C.A.) dans l'affaire *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Desindes*¹⁷ où le juge de première instance avait qualifié le

¹⁶ Juges Rousseau-Houle, Morin et Rayle.

¹⁷ *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes et al*, 2004 CanLII 47872 (QC C.A.), 15 décembre 2004.

'différend' uniquement comme portant sur la décision de l'administrateur de refuser de parachever certains travaux (et qui comprenait aussi un refus d'indemniser pour retard, élément non significatif pour nos fins) et avait statué que la décision de l'arbitre à ce dossier était en excès de juridiction (puisqu'il avait refusé d'ordonner ce parachèvement mais avait plutôt ordonné un remboursement d'acomptes), le juge de première instance énonçant :

« Le différend soumis à l'arbitre par les requérants portait donc uniquement sur la décision de l'administrateur... de refuser de parachever... et ces refus étaient les seuls fondements de la réclamation (la demande) des requérants (voir article 106 du Règlement, ...). C'est ce différend qui portait sur cette décision de ... l'administrateur qui relevait de la compétence exclusive de l'arbitre... et aucun autre différend. L'arbitre n'était pas saisi d'un différend portant sur des 'acomptes...' »¹⁸

ce qui porte la Cour d'appel à renverser le jugement de première instance et à conclure qu'un différend n'est pas fonction de la seule réclamation d'un bénéficiaire :

« On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des événements, le cas échéant. »¹⁹

(nos soulignés)

et, de plus :

« Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur, et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente... le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel... »²⁰

(nos soulignés)

[35] On retrouve divers autres arrêts de nos Cours sur la question de l'excès de juridiction allégué du Tribunal dans le cadre du Règlement.

¹⁸ Jugement en date du 11 mars 2003, Hon. Pierre Fournier, C.S., paragr. 47 et 48 cités au jugement de la Cour d'appel.

¹⁹ Op. cit, *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, paragr. 32.

²⁰ 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 divisée.

[36] Dans l'arrêt *Garantie Habitation du Québec inc. c. Piquette*²¹ la Cour supérieure sous la plume du juge Dufresne dans un cas visé par le Règlement se doit de déterminer si l'arbitre a excédé sa compétence en imposant à l'entrepreneur des vérifications préalables à l'exécution des travaux de correction; le juge Dufresne conclut entre autre à une définition de 'différend' qui emporte plus que le seul cas d'une décision défavorable, accordant une latitude à l'arbitre quant à certaines ordonnances qui ne découlent pas de dispositions expresses ou spécifiques du Règlement.

[37] Dans l'affaire *APCHQ c. Décarie*²², l'administrateur, en demande de révision devant le juge Hébert en Cour supérieure, prétend que suite à un règlement intervenu où l'entrepreneur s'engageait à effectuer des travaux mentionnés à un rapport d'inspection pour une certaine date, l'arbitre ne pouvait statuer puisqu'il n'y avait plus de différend au sens du Règlement; notant que les travaux correctifs ne sont toujours pas effectués à la date fixée, la Cour détermine donc qu'au début de l'audition devant l'arbitre, un différend subsistait, soit à tout le moins sur cette date, et conclut que l'arbitre n'a pas excédé sa juridiction.

[38] On peut aussi souligner que le Tribunal a compétence pour suppléer au silence du Règlement ~ quoique ceci n'est pas inféré pour nos fins, ni essentiel aux présentes ~ tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour Supérieure dans des dossiers de révision de décisions arbitrales, tel dans l'affaire *Dupuis*²³ sous la plume du Juge M. Monast qui affirme :

« [75] ... Il [arbitre] peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie. »;

[39] 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. Il faut aussi noter, tel qu'élaboré en plus de détails ci-dessous, que l'article 34 (5) du Règlement prévoit que « En l'absence de règlement, l'Administrateur statue sur la demande de réclamation, et ordonne... » et qu'il n'y a certes pas eu de règlement dans l'affaire sous étude.²⁴

²¹ *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Piquette*, [2002] J.Q. no 3230 (C.S.).

²² *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Guy Décarie et Habitations Beaux Lieux Inc.*, 2006 QCCS 907.

²³ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701.

²⁴ Voir aussi *Habitations Sylvain Ménard inc. c. LeBire*, 2008, QCCS 2686.

Proportionnalité

[40] L'Administrateur allègue que de ne pas lui permettre de rendre une décision qui pourrait éviter l'arbitrage serait contreproductif et surtout contraire aux règles de proportionnalité et d'accessibilité de la justice énoncées dans le préambule du *Code de procédure civile*. Le Tribunal en infère que l'Administrateur réfère à l'article 18 N.C.p.c. qui se lit:

18. Les parties à une instance doivent respecter le principe de proportionnalité et s'assurer que leurs démarches, les actes de procédure, y compris le choix de contester oralement ou par écrit, et les moyens de preuve choisis sont, eu égard aux coûts et au temps exigé, proportionnés à la nature et à la complexité de l'affaire et à la finalité de la demande.

Les juges doivent faire de même dans la gestion de chacune des instances qui leur sont confiées, et ce, quelle que soit l'étape à laquelle ils interviennent. Les mesures et les actes qu'ils ordonnent ou autorisent doivent l'être dans le respect de ce principe, tout en tenant compte de la bonne administration de la justice.

[41] En premier lieu, je me permet de citer aussi un corolaire (les articles 9, 10, 18 et 19 N.C.p.c. retrouvent les principes sous les arts. 4.1 et 4.2 C.p.c. précédents):

« **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 (précité) :

« ... 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 N.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... »

[42] Quant à la prétention de l'Administrateur que les Bénéficiaires ont porté les Décisions Adm en arbitrage uniquement pour préserver leurs droits, tant l'opportunité de permettre consultation et discussion entre les Parties sur un suivi du dossier le 1^{er} juin dernier par le Tribunal que les réponses subséquentes des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur sous leurs demandes respectives subséquemment le 8 juin 2016 de prévoir Instruction des dossiers ne supportent pas cette assertion, au contraire.

[43] Quant à l'assertion de plaidoirie de l'Administrateur sous le titre 'Risque important de désistement des Bénéficiaires', le Tribunal ne peut que souligner l'inverse; si l'Administrateur reconnaît la réclamation des Bénéficiaires, je ne supposerai pas de la position possible de l'Entrepreneur de déposer demande d'arbitrage. Il n'est pas nécessaire de répondre plus avant à cette tautologie d'argument.

Nécessité de rapports d'expertise

[44] Finalement, l'Administrateur demande qu'un délai lui soit accordé suivant la réception des rapports d'expertise (soit ceux respectivement obtenus par les Bénéficiaires et par l'Entrepreneur) qui ne sont toujours pas en sa possession afin qu'il puisse rendre une décision au fond du litige.

[45] Il est d'une part quelque peu surprenant que l'Administrateur avance cet élément, alors qu'il avise que les Parties ont négligé ou refusent de lui remettre ceux-ci, incluant suite à ce qu'il qualifie de plusieurs demandes à cet effet, incluant des demandes des 13 et 16 mai 2016, dont copies sont soumises au Tribunal sous les Notes et Autorités.

[46] Je n'ai pas saisi la base sous-jacente de l'énoncé aux Notes et Autorités « ...les Bénéficiaires souhaitent fixer l'audition sans que l'Administrateur ne soit impliqué » et considère qu'il ne m'est pas opportun de le clarifier pour les présentes. Mais ce qui est opportun de considérer, et le Tribunal est d'avis que :

- l'Administrateur avait un devoir de statuer sur les réclamations des Bénéficiaires dès 2014 en suivi des dénonciations et ce sous le couvert des Décisions Adm, et qu'il a choisi de ne pas requérir d'expertise quelconque alors qu'il a une obligation claire de statuer dans un cadre de ses obligations quasi-judiciaires; et
- comment l'Administrateur peut-il aux présentes requérir copies des expertises des Parties : contester la compétence du Tribunal mais dans un même souffle, requérir en quelque sorte une ordonnance du Tribunal aux Parties de remettre copies de leurs expertises, préalablement à une juridiction d'arbitrage, contrairement à pouvoir à Instruction? En tout respect, si ayant adjugé sur *competenz-competenz* et maintien de juridiction, une telle ordonnance dans les circonstances présentes serait-elle possiblement *ultra vires* des pouvoirs du Tribunal; les Parties sont maîtres de leur preuve. Il peut être requis par le Tribunal que la preuve documentaire soit déposée dans un délai suffisant avant l'Instruction, en

conformité entre autre des enseignements de notre Cour d'appel dans *Endorecherche inc. c. Université Laval*²⁵, mais sans plus.

Esprit du Règlement

- [47] De nouveau, le Tribunal ne peut soutenir cette assertion, incluant quant aux arguments de l'Administrateur que le Tribunal ne pourrait statuer sur les frais d'arbitrage ou frais de justice; au contraire, le Tribunal ne voit aucun obstacle à procéder.
- [48] Mais le cadre règlementaire où l'esprit du Règlement a une importance significative, non soulevé par l'Administrateur, est dans l'ensemble de la mécanique de mise en oeuvre de la Garantie.
- [49] Le soussigné a déjà adressé la question de procédure séquentielle et mandatoire de la mise en oeuvre de la Garantie, entre autre dans l'affaire *Matheos*²⁶. Tant pour l'économie du droit que pour donner un sens à la procédure prévue, et aux obligations conséquentes de l'Administrateur précitées, et quoique les différents délais ne soient généralement pas de rigueur à l'art. 34 du Règlement, une diligence minimale est requise, et l'Administrateur dans les circonstances ne les a pas respectés, mais surtout n'a pris les mesures nécessaires en temps opportun afin de s'y conformer, de statuer sur les réclamations.
- [50] Cet esprit du Règlement auquel veut souscrire l'Administrateur est plutôt celui de l'art. 35.1, entre autre, qui indique clairement que le législateur veut régir le non-respect par l'administrateur de ses obligations prévues *inter alia* aux articles 33, 33.1, 34 du Règlement, l'ensemble des dispositions de mise en oeuvre, et ce tant par les amendements initiaux de 2006 et l'introduction de l'art. 35.1, que même plus récemment en 2014 par l'ajout de l'alinéa 2 de l'art. 35.1.

Décisions de l'Administrateur – de Nature intérimaire

- [51] L'administrateur avance dans nos circonstances que les Décisions Adm sont intérimaires, décisions qu'il caractérise de « décision à caractère neutre » qui « ne manifestent aucune position » et que le Tribunal se doit d'ordonner à l'Administrateur de prendre position quant au mérite des réclamations respectives des Bénéficiaires.

²⁵ *Endorecherche inc. c. Université Laval*, 2010 QCCA 232, paragr. 7.

²⁶ *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^e Jean Philippe Ewart, arbitre.

- [52] Le procureur de l'Administrateur soumet deux décisions arbitrales en support de sa position, soit les affaires *Plante*²⁷ et *Frève*²⁸.
- [53] On retrouve à l'affaire *Plante* un texte similaire de décision de l'Administrateur que celles sous étude aux présentes, soit que l'Administrateur « ... ne peut reconnaître cette situation dans l'immédiat... », décision contestée par les bénéficiaires qui requièrent arbitrage et de fixer audition alors que l'administrateur et l'entrepreneur optent pour une demande de suspension. Quoique nous n'ayons pas le bénéfice de l'ensemble de la preuve alors devant notre confrère arbitre, M^e Doyle, qui caractérise la décision contestée de décision 'neutre', la situation est différente de nos circonstances et on comprend que l'administrateur a déjà mandaté différents experts/entrepreneurs (entre autre CPR Construction et Accair inc.) et reçu des rapports ou soumissions, selon le cas, et l'arbitre permet aux bénéficiaires de retenir un expert additionnel, qui sera payé par l'administrateur (celui-ci l'ayant déjà confirmé). De plus, cette décision est dans un cadre de suivi d'une conférence téléphonique de gestion, et il est compréhensible que celle-ci ne rapporte pas tous les motifs pour lesquels l'arbitre accorde suspension. Avec tout respect pour l'avis contraire, le Tribunal ne se sent pas alors lié par cette décision de gestion d'instance qui relève de circonstances différentes de celles sous étude.
- [54] Dans l'affaire *Frève*, notre confrère arbitre M^e Gagné adresse différents éléments qui nous concernent. En premier lieu, dans une décision fort étayée, et citant entre autre le soussigné dans *Matheos* et autre jurisprudence subséquente, l'arbitre conclut dans un premier volet [où les éléments factuels et procéduraux sont d'une certaine complexité d'analyse] – en réponse à la position de l'Administrateur que l'arbitre n'a pas compétence car il y a absence de 'décision' – qu'il y a décision de l'administrateur sous correspondance de celui-ci et que la demande d'arbitrage est un différend au sens de l'art 106 du Règlement.
- [55] Le Tribunal considère que la décision *Frève* appuie et est aux mêmes conclusions de droit qu'aux présentes quant à la question que de « ne pas statuer » est une décision de l'administrateur.

²⁷ *Plante et Les Constructions du Sous-Bois (MP) inc.* (O.A.G.B.R.N., 2015-06-19), GAMM 2015-03-002, M^e Jean Doyle, GAMM.

²⁸ *Frève et al c. Les constructions Levasseur inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, AZ-51117075, M^e Roland-Yves Gagné, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC) (2014.06.04)

- [56] D'autre part, le procureur de l'Administrateur soulève que l'affaire *Frève* adresse aussi la question de renvoi à l'administrateur pour décision; en effet, l'arbitre ordonne à l'administrateur de procéder à l'émission d'une décision finale sur le mérite dans les 60 jours de sa décision arbitrale, et maintient juridiction sur tout différend relatif à toute décision émise par l'administrateur relativement aux réclamations des bénéficiaires. Toutefois, cette affaire est en suivi d'une période où les bâtiments des bénéficiaires sont 'sous observation' par un expert retenu par l'administrateur (soit Inspec-Sol), que l'administrateur a reçu un rapport d'Inspec-Sol et que l'administrateur conclut initialement qu'il n'y a pas lieu de maintenir ces bâtiments sous observation, mais par la suite avise de désirer pourvoir à un mandat additionnel d'expertise.
- [57] L'arbitre s'appuie enfin aussi sur le consentement de toutes les parties à consentir à ce que l'administrateur pourvoie à expertise additionnelle et décision subséquente.
- [58] Il faut distinguer cette décision de gestion d'instance de l'arbitre de nos circonstances; l'administrateur dans ces circonstances a assumé ses obligations décisionnelles, ayant retenu dès les réclamations initiales des experts pour le conseiller, ce qui n'est pas notre cas, et en a assumé les coûts afférents, et l'arbitre s'appuie sur une demande et consentement de toutes les parties à se diriger vers la conclusion qu'il adopte. Finalement, il n'est pas question d'ordonnance de remise d'expertises obtenues par les parties à l'administrateur afin que celui-ci procède.

Présence de tiers

- [59] Le Tribunal est avisé lors des conférences de gestion qu'un élément possiblement intrinsèque à la situation et problématiques sous étude peut être relié aux infrastructures municipales desservant les Bâtiments ou aux permis émis ou pouvant être requis des autorités municipales relativement aux Bâtiments.

CONCLUSIONS

- [60] Dans les circonstances des dénonciations des Bénéficiaires et des Décisions Adm, 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 le respect des règles de justice naturelle ou fondamentale, et la nécessité, afin d'assurer ces règles, que les décisions qu'il a rendues, les Décisions 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 pouvoir en effet à une décision motivée dans chacun des cas sous étude, ce qui n'a pas été fait.

- [61] De décider de ne pas statuer est en soi une décision de l'Administrateur au sens du Règlement.
- [62] En conformité et au sens du Règlement, un différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation qui cristallise le droit à l'arbitrage (tel que prévu à l'art. 106 du Règlement) est plus large que la réclamation d'une partie ou du litige qui en découle.
- [63] Au contraire de ce qui est soutenu par l'Administrateur en plaidoirie, la proportionnalité des procédures requiert que le présent débat ne soit pas renvoyé à l'Administrateur pour décision.
- [64] De plus, dans les circonstances particulières des présentes et quoique que 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.
- [65] Le Tribunal considère que dans les circonstances de cette objection et des conclusions du Tribunal, il est approprié de fixer que les frais d'arbitrage relatifs à cette objection et la présente décision sont à la charge de l'Administrateur, le tout en conformité de l'article 123 du Règlement.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [66] **REJETTE** l'objection déclinatoire de l'Administrateur et demande d'ordonnance de renvoi à l'administrateur;
- [67] **MAINTIENT** juridiction aux demandes d'arbitrage des Bénéficiaires; et
- [68] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais d'arbitrage relatifs à l'objection de l'Administrateur et la présente décision.

DATE: 5 août 2016


M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre