

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de la
**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC.
(SORECONI)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n°: 232707001

MARC-DAVID OLIGNY ET JADE GOSSELIN

(« Bénéficiaires »)

C.

2945-6316 QUÉBEC INC.
(f/a/s Les Construction G.L. Enr.)

(« Entrepreneur »)

et

LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)

(« Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE de Gestion d'Instance

Arbitre :

M^e Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires :

M^e Laurence Cliche
BERNIER BEAUDRY AVOCATS

Pour l'Entrepreneur :

M. Gilles Lecours, président

Pour l'Administrateur :

M^e Nancy Nantel
CONTENTIEUX DE LA GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

Date de la décision arbitrale : 1^{er} Novembre 2023



IDENTIFICATION DES PARTIES

ENTREPRENEUR :

2945-6316 QUÉBEC INC.
(f/a/s Les Construction G.L. Enr.)
90, rue Thibault
Victoriaville (Québec) H7T 3B3

BÉNÉFICIAIRES:

MARC-DAVID OLIGNY ET JADE GOSSELIN
Attention: M^e Laurence Cliche
21, Notre-Dame Est
Thetford Mines (Québec) G6G 2J6

ADMINISTRATEUR :

GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Attention: M^e Nancy Nantel
CONTENTIEUX GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné aux présentes en date du 3 août 2023 en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (RLRQ. c. B-1.1, r.08)* (« **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1)*, le tout suite à une dénonciation des Bénéficiaires en date du 31 août 2022 et réclamation en date du 17 mars 2023 pour couverture sous le plan de garantie au Règlement (« **Garantie** » ou « **Plan** ») relativement à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires à la Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI) (« **Centre** ») initialement reçue le 17 juillet 2023 (« **Demande ARB 1** »).
- [2] La Demande ARB 1 est en suivi d'une décision de l'Administrateur datée du 3 juillet 2023 (42 pages et 4 annexes, total 51 pages) (« **DécisionAdm 1** »).
- [3] Les présentes visent une résidence unifamiliale située rue Thibaudeau, Ville de Princeville (le « **Bâtiment** »).
- [4] Les présentes s'adressent à une première conférence de gestion d'instance fixée de consentement des parties et de l'Administrateur pour le 30 octobre 2023, tenue par visioconférence.



DÉROULEMENT PROCÉDURAL

Preuve documentaire

- [5] Le Cahier de l'Administrateur n'a pas encore été transmis par l'Administrateur et de même aucune preuve documentaire quelconque des Bénéficiaires ou de l'Entrepreneur n'a été déposée au dossier (sauf que la DécisionAdm1 comprend à ses annexes I à IV des formulaires et correspondance de dénonciations des Bénéficiaires).
- [6] Le Tribunal ne peut s'appuyer initialement que sur la Demande ARB 1 et la DécisionAdm 1 pour les fins de la présente conférence alors toutefois que le Tribunal est avisé que l'Administrateur a émis une décision de l'Administrateur sous intitulé 'Décision Rectifiée du 4 octobre 2023', que chacune des Parties confirme avoir reçue suite à son émission mais que le Tribunal ne reçoit que lors de la présente conférence d'instance (« **DécisionAdm R** »).
- [7] La DécisionAdm R (36 pages et 4 annexes, total 46 pages) comprend quatre annexes qui sont principalement des échanges entre l'Entrepreneur et A. Gagné T.P. (que le Tribunal comprend par inférence être l'auteur de conception des plans du Bâtiment).
- [8] La procureure des Bénéficiaires indique qu'un rapport d'inspection sous mandat des Bénéficiaires a été rédigé par Mme L. Hébert (« **Rapport Hébert** »), et il sera apprécié et requis que copie soit transmise si les Bénéficiaires ont l'intention de faire témoigner Mme Hébert avec caractérisation d'expert par le Tribunal.
- [9] Aucune référence à un document aux présentes n'identifie de numéro de pièce, et il sera apprécié que des Inventaires de pièces respectifs soient transmis par les Parties lors de leurs transmissions.

Litige

- [10] La Demande ARB1 identifie les points de la DécisionADM1 (« **Points** ») portés à l'arbitrage, soit les points: 2, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20 et 21.
- [11] La DécisionAdm R s'adresse aux Points 1, 2, 5, 11,12, 14, 17, 18, 21, 25 et 26.
- [12] Une chronologie sommaire est d'à-propos dans les circonstances :

2021.10.07 Contrat de vente et Contrat de Garantie.
2022.08.31 Dénonciation (Bénéficiaires).
2023.03.17 Réclamation (Bénéficiaires).



2023.07.03 Décision de l'Administrateur.
2023.07.17 Demande d'arbitrage (Bénéficiaires).
2023.08.03 Nomination de l'Arbitre.
2023.08.11 Assignation d'un procureur par la GCR.
2023.09.07 Procureure de la GCR avise de disponibilités du 10
ou 30 octobre ou 3 novembre 2023 pour première conférence de gestion.
2023.10.30 Première conférence de gestion d'instance.
2023.10.30 Première transmission au Tribunal lors de la conférence de
gestion d'une décision de l'Administrateur 'rectifiée' datée du 4 octobre
2023.

[13] Le Tribunal reçoit en date des présentes une demande d'arbitrage des Bénéficiaires qui découle de la DécisionAdm R.

[14] Le Tribunal a avisé ce jour le Greffe par courriel (copie aux Parties et l'Administrateur) :

(i) que ce dossier de demande d'arbitrage vise le même bâtiment et les mêmes parties que le dossier aux présentes et que ce dossier devrait pourvoir conséquemment à la nomination du même arbitre, soit le soussigné, et

(ii) que le Tribunal est aussi d'avis subsidiairement que cette demande découle d'une décision de l'Administrateur 'rectifiée' de la décision initiale dont il est déjà saisi (quoique sur des points non soulevés lors de la demande d'arbitrage initiale – mais la Cour d'appel (inter alia *Desindes* ¹) et de nombreuses décisions arbitrales confirment que le différend – au sens du Règlement - entre un demandeur et un défendeur est plus large que la simple réclamation du demandeur – et que l'arbitrage au Règlement est *de novo* ² de la décision de l'administrateur et non un 'appel' de celle-ci.)

ÉLÉMENTS DE GESTION ET ORDONNANCES

[15] Le Tribunal requiert que dans le cadre de la transmission de la preuve documentaire, une copie PDF des plans et devis contemporains au Contrat de vente du Bâtiment soit transmise pour dépôt au dossier (par les Bénéficiaires, ou en l'absence à leurs dossiers et avis conséquent au Tribunal, par l'Entrepreneur).

¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA).

² *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286, paras. 20 et 24.



- [16] Aucun Cahier de l'administrateur au sens de l'article 109 du Règlement n'a été émis date par l'Administrateur.
- [17] Le Tribunal fixe que soient transmis pour dépôt le ou avant le 15 novembre 2023, 15h00, (i) le Cahier de l'Administrateur et (ii) la preuve documentaire des Bénéficiaires, à tout le moins le Rapport Hébert et le pdf des plans et devis précités (soit transmis par les Bénéficiaires, ou en l'absence à leurs dossiers et avis conséquent au Tribunal, par l'Entrepreneur).
- [18] L'Entrepreneur avance vouloir effectuer des travaux correctifs sur un des Points identifiés à l'arbitrage dans les prochains jours; les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, hors la présence du Tribunal, devraient convenir d'une date(s) de ces travaux afin que les Bénéficiaires puissent assurer la présence d'un observateur (que l'on comprend est possiblement l'auteur futur d'un autre rapport que les Bénéficiaires sont à considérer de produire (« R2 ») et alors requérir caractérisation d'expert par le Tribunal). Dans l'éventualité d'un désaccord, une Partie peut en aviser le Tribunal par simple avis écrit et le Tribunal pourra à discrétion émettre des ordonnances conséquentes.
- [19] Les Bénéficiaires sont à évaluer la possibilité d'un tel rapport.
- [20] Les Parties sont maîtres de leur preuve.
- [21] Toutefois, sous son autorité de gestion qui emporte pertinence de la preuve, le Tribunal indique que si le seul objet de ce R2 est de commenter les méthodes correctrices proposées sous les DécisionAdm1 et/ou DécisionAdm R, le Tribunal rappelle les dispositions de l'art. 2099 C.c.Q. :

« 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. »

- [22] Le Tribunal souligne son obligation d'assistance raisonnable afin d'assurer la tenue d'un procès équitable à une partie qui n'est pas représentée par avocat ³.
- [23] En effet, cette assistance raisonnable est bien ciblée, entre autre par la Cour d'appel dans l'arrêt *Ménard c Gardner* :

« [48] ... celui qui choisit d'agir sans avocat doit en assumer les inconvénients et ne peut ordinairement pas se plaindre des conséquences de sa méconnaissance

³ *Jarrah c. R.*, 2017 QCCA 881, par. 42



du droit, incluant les règles de preuve et de procédure, du moins lorsqu'il a reçu l'aide que le tribunal doit lui apporter.

[49] ... ce principe ... est tempéré par le devoir d'assistance qui incombe alors au tribunal devant lequel il comparaît. Celui-ci, en effet, doit en pareil cas assister le justiciable en lui fournissant certaines explications sur le processus et les manières de faire. Le tribunal, il va sans dire, n'a pas à jouer auprès du justiciable le rôle que jouerait l'avocat, il n'a pas à le conseiller et ne peut le favoriser; il ne peut alléger son fardeau de preuve, le dispenser de ses obligations ou faire le travail à sa place; il n'a pas non plus à lui donner un cours de droit substantif ou de procédure. Son intervention consiste simplement à l'instruire de l'essentiel, à le guider de manière générale, et ce, lorsque le besoin s'en fait sentir (l'intensité de ce devoir d'assistance peut donc varier, car tous les justiciables ne sont pas également démunis devant la justice et prétendre le contraire serait faire injure à leur intelligence). »⁴

[24] Le Tribunal fait d'autre part sienne la recommandation du Conseil canadien de la magistrature qui souligne que les mesures de gestion de l'instance pour assister un justiciable non représenté sont conformes aux devoirs de neutralité et d'impartialité, et le fait de les expliquer adéquatement minimise le risque d'apparence de partialité⁵ ce qui est confirmé par la Cour Suprême du Canada⁶.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[25] **ORDONNE** que soient transmis pour dépôt le ou avant le 15 novembre 2023, 15h00, (i) le Cahier de l'Administrateur et (ii) la preuve documentaire des Bénéficiaires, à tout le moins le Rapport Hébert et le pdf des plans et devis précités (soit transmis par les Bénéficiaires, ou en l'absence à leurs dossiers et avis conséquent au Tribunal, par l'Entrepreneur).

[26] **FIXE** une conférence de gestion d'instance au 20 novembre 2023 à 14h00 ET, (date convenue de consentement des Parties et de l'Administrateur).

Frais à suivre.

DATE: 1^{er} Novembre 2023.



M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

⁴ 2012 QCCA 1546.

⁵ Voir Conseil canadien de la magistrature, *Énoncé de principes concernant les plaideurs et les accusés non représentés par un avocat*, septembre 2006.

⁶ *Mazraani c. Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc.*, 2018 CSC 50, par. 39. Voir aussi *Pintea c. Johns*, 2017 CSC 23.

