

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 sur Suspension et Remise de l'Instruction

Arbitre :
M^e Jean Philippe Ewart
Greffier Adjoint : Me Nicolas Ewart

Pour les Bénéficiaires :
M^e Laurence Cliche
BERNIER BEAUDRY AVOCATS

Pour l'Entrepreneur :
M. Gilles Lecours, président

Pour l'Administrateur :
Absent

Date de la décision arbitrale (sur le banc) : 8 octobre 2024

Dates des motifs écrits : 9 octobre 2024

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)
M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossier n°: 232707001
2024.10.09



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 RÉSIDENIELLE (GCR)
Attention: M^e Marc Baillargeon
CONTENTIEUX GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE
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** »).
- [2] La Demande ARB est en suivi d'une décision de l'Administrateur datée du 3 juillet 2023 (« **DécisionAdm** »).
- [3] Les présentes visent une résidence unifamiliale située rue Thibaudeau, Ville de Princeville (le « **Bâtiment** »).
- [4] Les présentes s'adressent à une décision rendue sur le banc, alors que la deuxième et dernière journée d'Instruction initialement prévue ne fut qu'à moitié complétée compte tenu des explications de l'Entrepreneur à l'effet qu'un témoin, M. Alexis Gagné, T.P., l'auteur des plans et devis du Bâtiment, (en tous égards, pour facilité de lecture « **Gagné** ») ayant initialement confirmé son accord à



témoigner en principal à la demande de l'Entrepreneur n'était plus disponible pour témoigner ce 8 octobre 2024, ayant des rendez-vous autres ce jour.

DÉROULEMENT PROCÉDURAL

[5] Le Tribunal ne s'appuie que sur la Demande ARB et la Décision Adm pour les fins du présent dossier, ayant pourvu sous décision arbitrale préalable du 26 mars 2024 que des décisions de l'Administrateur au présent dossier sous intitulés '*Rectifiée*' du 4 octobre 2023 et '*Supplémentaire du 5 décembre 2023*' sont respectivement nulles *ab initio* et non avenues.

[6] Toutefois, parmi les points de réclamation et dénonciation qui auraient été traités sous ces décisions nulles *ab initio* et non avenues (de même que sous une Demande arbitrale supplémentaire des Bénéficiaires s'y rattachant), certains sont et demeurent de la compétence du Tribunal, et conséquemment les points à l'arbitrage (en considérant ceux pour lesquels les Bénéficiaires ont confirmé désistement) (« **Points** ») sont :

- 1 : Fissure importante sur le béton – garage;
- 2 : Imperméabilisant - mur de fondation – garage;
- 3 : Taux d'humidité élevé dans le sous-sol;
- 6 : Dénivellation entre deux sections du plancher;
- 11 : Fissure intérieure – porte de chambre;
- 12 : Drain au bas de l'escalier du garage;
- 13 : Absence de conduit d'échangeur d'air dans la salle de bain des maîtres;
- 14 : Drain français;
- 17 : Absence des tuyaux 4 po dans la semelle de fondation;
- 18 : Cheminée de nettoyage (2) manquantes et quatre sorties doubles avec bouchons d'accès dévissables;
- 20 : Main courante – descente du sous-sol;
- 21 : Pilastre de béton;
- 23 : Absence ou manque de renfort au sous-plancher sous le carrelage céramique - salle de bain des enfants;
- 24 : Espace et fermeture non étanche à l'air de la porte arrière du garage;
- 25 : Fissure à la dalle - entrée de la descente de sous-sol;
- 26 : Présence d'efflorescence et d'humidité sur le bas du mur de fondation.

[7] Considérant qu'un expert-commun a reçu mandat des parties, tel que reflété à une décision arbitrale du Tribunal avec par la suite conclusion d'un mandat commun avec Legault-Dubois Inc. pour expertise technico-légale concernant les problématiques allégués d'humidité et ventilation (« **Expert LD Inc.** »), le Tribunal a pourvu en cours d'Instruction que les Points 3, 13 et 24 (ainsi que certains autres Points, s'il en est, en chevauchement des Points autrement adressés, si l'Expert LD Inc.



considère approprié dans le cadre de son mandat) seront abordés durant la continuité de l'Instruction suivant le dépôt du rapport d'expertise commune.

[8] Une chronologie sommaire plus élaborée est identifiée aux Décisions arbitrales de gestion et sommaires de conférences, mais comprend d'à-propos dans les circonstances présentes:

2021.10.07 Contrat de vente et Contrat de Garantie.
2022.08.31 Dénonciation (Bénéficiaires)
2022.10.12 Dénonciation (Bénéficiaires)
2023.03.10 Dénonciation (Bénéficiaires)
2023.03.17 Réclamation (Bénéficiaires).
2023.07.03 Décision de l'Administrateur.
2023.07.27 Demande d'arbitrage (Bénéficiaires).
2023.08.03 Nomination de l'Arbitre.
2023.10.30 Première conférence de gestion d'instance.
2023.11.23 Deuxième conférence de gestion d'instance.
2024.06.14 Décision arbitrale intérimaire ordonnant une visite des lieux par le Tribunal.
2024.06.25 Visite des lieux par le Tribunal
2024.09.24 Instruction
2024.09.25 Motifs écrits des ordonnances rendues sur le banc par le Tribunal lors de l'Instruction du 24 septembre 2024 (incluant continuité de l'Instruction fixé au 8 octobre 2024.)
2024.10.08 Instruction et ordonnances sur le banc des présentes concernant la suspension et remise de l'Instruction.

DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION DU 24 SEPTEMBRE ET 8 OCTOBRE 2024

[9] Le 8 octobre 2024, alors que la deuxième et dernière journée prévue de l'Instruction progressait et lorsque ce fut à l'Entrepreneur de présenter sa preuve, celui-ci informe le Tribunal que son témoin, Gagné, (initialement mandaté par les Bénéficiaires pour préparation les plans du Bâtiment), n'était plus disponible pour témoigner ce 8 octobre 2024 (et le Tribunal en comprend également que ce dernier n'avait pas été convoqué par voie de citation à comparaître).

[10] L'Instruction des 24 septembre et 8 octobre 2024 se devaient de couvrir les Points en arbitrage autres que ceux attribués pour expertise à Expert LD Inc.



- [11] Après avoir été informé de l'absence de Gagné, le Tribunal a brièvement suspendu l'instance pour considérer ordonnances dans les circonstances.
- [12] Afin de mieux cerner la faisabilité et la raisonnable d'une telle approche, le Tribunal a communiqué directement et en présence des parties avec l'Expert LD Inc. afin de se renseigner sur les dates approximatives concernant la fin des collectes de données au Bâtiment et le dépôt du rapport d'expertise commune subséquent.
- [13] L'Expert LD Inc. a informé le Tribunal qu'il est prévu que la collecte des données au Bâtiment se terminerai le ou vers le 1^{er} décembre 2024 (sujet à conditions climatiques) et que le dépôt du rapport d'expertise commune s'y rattachant serait vers la fin décembre 2024 ou début janvier 2025.

ANALYSE ET MOTIFS

- [14] Le Tribunal tient à souligner, tel que fait à diverses reprises dans d'autres décisions intérimaires et instance dans le présent dossier, de 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 partialité; ce qui est confirmé par la Cour Suprême du Canada ¹.
- [15] En effet, tel que nous l'enseigne la Cour d'appel dans l'affaire *Ménard c. Gardner*² :
- « [59] Car, en effet, le principe de la responsabilité du justiciable qui n'est pas représenté par avocat 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 n'a pas non plus à lui donner un cours de droit substantif ou de procédure. [...]. »
- [16] Par ailleurs, certains auteurs³ reprennent la caractérisation faite par la Cour d'appel qui décrit l'obligation d'assistance des tribunaux comme étant une « à géométrie variable » et explique que :

¹ *Mazraani c. Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc.*, 2018 CSC 50, par. 39. Voir aussi *Pintea c. Johns*, 2017 CSC 23.

² 2012 QCCA 1546

³ Voir Emmanuelle Bernheim et al, « L'assistance du tribunal aux justiciable non représentés : une obligation à géométrie variable, un rôle judiciaire à repenser », 2021 55-1 *Revue juridique Thémis de l'Université de Montréal* 1, 2021 CanLIIDocs 13789, <https://canlii.ca/t/8w0d8>, p. 26-27 et 33-35.

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossier n°: 232707001

2024.10.09



« La Cour d'appel a récemment rappelé le fait que cette obligation « à géométrie variable, peut être minimale ou plus élaborée selon les circonstances » et que « [l]e devoir d'assistance n'est pas défini par une liste précise de choses à faire à l'égard de la partie non représentée ». Il ne s'agit donc pas de respecter des règles fixes et d'assurer un procès « parfait », mais plutôt de porter une assistance « raisonnable » afin de garantir un procès équitable en fonction du contexte [...]

[...]

Suivant l'obligation d'assistance, les tribunaux doivent faire preuve de souplesse dans l'application des règles de procédure et de preuve de manière à assurer l'équité des procès¹⁴⁵. Selon la jurisprudence analysée, en fonction des espèces et les circonstances, les aménagements en matière de preuve et de procédure possibles sont les suivants :

- remettre à plus tard le débat sur une question soulevée lors de l'audience sans avis préalable afin de permettre au JNR (ndlr : Justiciable Non Représenté) de préparer une réponse;
- ne pas systématiquement considérer une omission comme une renonciation implicite à des droits;
- selon les circonstances, tenir un voir-dire permettant au JNR de prendre des décisions concernant son témoignage ;
- assister l'accusé pour assigner, interroger et contre-interroger des témoins;
- assouplir les règles de preuve, notamment concernant l'assignation de témoins;
- tolérer l'utilisation de termes juridiquement incorrects;
- permettre au JNR de présenter ses observations, même si ce n'est pas dans la forme habituelle;
- pour les tribunaux supérieurs: s'informer des raisons de ne pas appeler d'un aspect précis d'une décision de première instance. »

[Nos soulignements]

[Référence omises]

[17] Le Tribunal s'est entrepris de peser la balance des inconvénients entre le préjudice, s'il en est, lié à ne pas permettre à l'Entrepreneur une opportunité adéquate de présenter une défense pleine et entière, incluant d'assurer le témoignage de Gagné, ainsi que le préjudice, s'il en est, associé à la remise de l'Instruction quant aux Bénéficiaires relativement au degré de sévérité des Points à l'arbitrage (excluant ceux prévus au mandat Expert LD Inc.) et aux conséquences négatives que le passage du temps depuis le 8 octobre 2024, incluant en partie les effets de la saison hivernale, pourrait avoir sur les Points autres que ceux attribués sous mandat à l'Expert LD Inc.



[18] La Tribunal conclut que considérant que la preuve en demande est close, le contre-interrogatoire par l'Entrepreneur du dernier témoin des Bénéficiaires a été complété, l'Instruction se devra être poursuivie par l'interrogatoire des témoins de l'Entrepreneur en principal avec tel qu'indiqué sur le banc, l'ouverture d'une preuve des Bénéficiaires sur toute aggravation des problématiques alléguées depuis le 8 octobre 2024 à la date de continuité de l'Instruction alors que le Tribunal a d'autre part souligné les dispositions sur mesures conservatoires au Règlement.

[19] Le Tribunal conclut qu'une remise de l'Instruction est requise afin que la preuve soit entendue tant sur ce qui précède que sur le rapport d'expertise commune de Expert LD Inc., et par la suite les plaidoiries conséquentes.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[20] **ORDONNE** que l'Instruction est suspendue et remise à une date ultérieure qui sera confirmée par le Tribunal sous conférence de gestion en temps opportun, prenant en considération, *inter alia*, le dépôt du rapport d'expertise commune de Legault-Dubois Inc.

Frais à suivre.

DATE: 9 octobre 2024.



M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

