

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

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossiers no : GAMM : 2017-16-013  
GCR: 133521-541

---

ENTRE :

**Madame Jessica Maréchal et Monsieur Philippe Desranleau**

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

ET :

**MVP Rénovation (2009) Inc.**

(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

ET :

**Garantie de construction Résidentielle (GCR)**

(ci-après l'« **Administrateur** »)

---

**DEVANT L'ARBITRE : Me Avelino De Andrade**

---

Pour l'Entrepreneur : Me Julie Parenteau  
Pour la Bénéficiaire : Me Richard Hrtschan et Me Mylene Girard  
Pour l'Administrateur : Me Pierre Marc Boyer  
Dates d'audience : 4 décembre 2017  
Date de la sentence : 8 Janvier 2018

---

**SENTENCE ARBITRALE INTERLOCUTOIRE – DEMANDE DE SUSPENSION DE  
L'ARBITRAGE**

---

- [1] Le 9 mai 2017, les Bénéficiaires transmettaient à l'Administrateur une réclamation dans le cadre d'un contrat d'entreprise qui serait intervenu entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur.
- [2] Le contrat d'entreprise produit par les Bénéficiaires au soutien de leur réclamation ne porte aucune signature.
- [3] Tel que mentionner dans la décision de l'Administrateur le contrat à l'origine n'avait pas été enregistré auprès de l'Administrateur et c'est à la demande des Bénéficiaires que le bâtiment a été enregistré.
- [4] Dans le cadre de leur réclamation les Bénéficiaires allèguent que le bâtiment est affecté de vice de construction importants et qu'ils ont dû procéder avec les travaux correctifs et réclament à l'Entrepreneur la somme de 37 171.91\$.
- [5] Le 9 août 2017, l'Administrateur rend une décision ordonnant que l'Entrepreneur procède avec les travaux correctifs concernant les points :
1. Clous apparents sur le toit;
  2. Balcon arrière;
  3. Accumulation d'eau sur le toit;
  4. Paiement de la somme de 29 907.75\$
- [6] Le 8 septembre 2017, Me Joanie Talbot pour l'Entrepreneur transmettait au GAMM une demande d'arbitrage de la décision du 9 août 2017.
- [7] Au même moment l'Entrepreneur a pris un recours devant la Cour du Québec division des petites créances numéro 750-32-012863-174 pour réclamer les sommes qui lui seraient dues.
- [8] Les Bénéficiaires ont demandé la suspension de l'arbitrage alléguant qu'ils allaient introduire une réclamation en Cours du Québec contre l'Entrepreneur et qu'il serait préférable que le tout se décide devant un seul forum.
- [9] Les Bénéficiaires s'opposent à la poursuite de l'arbitrage et demande la suspension de celui-ci au motif que le recours devant la Cour du Québec est entre les mêmes parties, a le même objet et la même cause.
- [10] Les Bénéficiaires invoquent la litispendance et, subsidiairement, le principe de proportionnalité et d'économie des couts pour justifier leur demande de suspension du dossier d'arbitrage.

[11] Quant à l'Administrateur et à l'Entrepreneur ceux-ci s'opposent à la demande de suspension et soutiennent que la demande des Bénéficiaires est un appel déguisé de la décision de l'Administrateur.

[12] Que la réclamation des Bénéficiaires en Cour du Québec porte sur les mêmes points que ceux qu'ils avaient soumis dans leur réclamation à l'Administrateur et qui a fait l'objet de la décision du 9 août 2017.

[13] Ils ajoutent que les Bénéficiaires qui ont décidé de se prévaloir du mécanisme de la mise en œuvre de la garantie ne peuvent maintenant en demander la suspension. La saine administration de la justice et la proportionnalité militent en faveur du rejet de la demande des Bénéficiaires et la poursuite de l'arbitrage.

## II ARGUMENTATION

### Bénéficiaires

[14] Me Richard Hrtschan demande au Tribunal de suspendre son dossier au motif qu'il y a litispendance et, subsidiairement, pour des considérations de proportionnalité.

[15] Au soutien de sa demande de suspension, il soumet les décisions Garanties Habitation du Québec Inc. c. Jeannot<sup>1</sup> et Syndicat des copropriétaires Le Maréchal Joffre c. Groupe Platinum construction 2001 Inc<sup>2</sup>.

[16] Il soumet que dans la décision Jeannot, l'Honorable Juge Mainville mentionne que :

« [88] Or, en l'espèce, la garantie demeure moindre et incluse dans le montant des dommages réclamés par les bénéficiaires devant la Cour supérieure.

[89] Il n'est pas dans l'intérêt des parties de multiplier les procédures. À cet égard, le Tribunal est d'avis que les principes des articles 4.1 et 4.2 C.p.c. doivent servir de guide à son intervention : proportionnalité, surveillance par le Tribunal pour un bon déroulement de l'instance visant à ne pas perdre du temps et encourir des coûts pour des débats inutiles.

[90] Compte tenu de l'ensemble des circonstances, le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu d'user de la discrétion dont il dispose à l'article 46C.p.c. et de suspendre les procédures arbitrales jusqu'à ce qu'une décision finale ait été rendue par la Cour supérieure. »

---

<sup>1</sup> Garantie Habitation du Québec Inc. c. Jeannot, 2009 QCCS 909 (CanLII)

<sup>2</sup> Syndicat des copropriétaires Le Maréchal Joffre c. Groupe Platinum construction 2001 Inc., 2013 QCCS 1624 (CanLII)

[17] S'appuyant sur la décision Syndicat des copropriétaires Le Maréchal Joffre, Me Richard Hrtschan réfère le Tribunal d'Arbitrage aux paragraphes suivants :

« [14] Le Règlement propose un mode alternatif plus souple, plus rapide et moins couteux que le recours aux tribunaux de droit commun pour régler des réclamations ou différends qui peuvent survenir à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf [8]. D'aucune manière il ne prive le bénéficiaire de la garantie des recours de droit commun.

....

[18] En l'instance, considérant les problématiques alléguées à la Requête introductive d'instance présentée et les principes énoncés aux articles 4.1 et 4.2 C.c.Q., l'ensemble du litige doit être soumis à la Cour supérieure qui verra, le cas échéant, à faire les distinctions qui s'imposent, à déterminer si possible les causes dissociables. Toutefois, entre temps, il y a lieu de suspendre la procédure d'arbitrage entamée. La soussignée fait siens les propose de madame la juge Mainville [12]

.....

[90]Compte tenu de l'ensemble des circonstances, le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu d'user de la discrétion dont il dispose à l'article 46C.p.c. et de suspendre les procédures arbitrales jusqu'à ce qu'une décision finale ait été rendue par la Cour supérieure.

[18] Au surplus Me Hrstchan soutient que le Règlement, qui est un règlement de protection du public, est à l'avantage des Bénéficiaires.

[19] Selon Me Hrtschan les deux décisions qu'il a soumises représentent l'état du droit à ce moment ci et le Tribunal d'arbitrage est lié par ces décisions.

## **Entrepreneur**

[20] Me Parenteau pour l'Entrepreneur s'oppose à la demande de suspension.

[21] Elle soumet au soutien de ses prétentions la décision de la Cour d'Appel dans Gestion G. Rancourt Inc. c. Lebel<sup>3</sup>.

[22] Dans Gestion G. Rancourt, l'Honorable Paul Vézina J.C.A. écrit :

« [16] En 2002, le juge Jacques Dufresne, alors à la Cour supérieure, s'exprime ainsi :

68. De l'ensemble des dispositions du Règlement, le Tribunal retient que le législateur a voulu mettre en place un mode alternatif de résolution des réclamations ou différends qui peuvent survenir à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf. Le recours à l'arbitrage en vertu du Règlement n'écarte pas les autres recours dont

---

<sup>3</sup> Gestion G. Rancourt Inc. c. Lebel, 2016 QCCA 2094 (CanLII);

disposent l'entrepreneur et le bénéficiaire en vertu notamment du Code civil du Québec.

(...)

70. Le plan de garantie vise entre autres la réparation des vices de construction et malfaçons, ainsi que la réalisation et le parachèvement des travaux. L'article 79.1 de la Loi prévoit que l'entrepreneur, qui est tenu d'adhérer à un plan de garantie, doit réparer tous les défauts de construction résultant de l'inexécution ou de l'exécution des travaux de construction couverts par le plan de garantie. L'article 74 du Règlement dispose que l'administrateur du plan « doit assumer tout un chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé ». L'administrateur agit, en quelque sorte, comme caution des obligations d'exécution et de réalisation de l'entrepreneur.

(...)

72. Qui plus est, l'intention du législateur est clairement exprimée, tant dans la Loi que dans le Règlement : il a voulu mettre en place un système pour répondre de façon rapide et à moindre coût aux différends pouvant survenir entre l'entrepreneur et l'acheteur d'un bâtiment résidentiel neuf.

(...)

74. Le recours civil est toujours disponible aux parties au contrat, mais la procédure d'arbitrage retenue par le législateur vise à accélérer la résolution du différend qui oppose l'acheteur et son entrepreneur.

(Les soulignés sont de nous)

[23] Me Parenteau soumet une série de décisions arbitrales qui selon son argumentation représentent la jurisprudence majoritaire sur les demandes de suspension.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Ayadi et Construction A.S. Jebrini Inc., Me Michel A. Jeannot, arbitre, Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI), 070419001 et U-121685, 2007-07-20; Marcotte et Constructions Cherbourg Inc., Me Jeffrey Edwards, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 103900-1, 2007-19-007 et 13 185-31, 2008-08-06; Résidence St-Eugène (Office municipal d'habitation de Montréal) et Cosoltec Inc., Me Michel A. Jeannot, arbitre, Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI), 112510001, 2012-07-03; Montréal (Office municipal d'habitation de) et Consortium MR Canada ltée, Me Jean Philippe Ewart, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S12-020901-NP, 2012-10-02

[24] Dans l'affaire Ayadi et Construction A.S. Jebrini inc, l'arbitre Michel Jeannot écrit :

- « [14] Le Règlement prévoit de plus que le bénéficiaire, l'entrepreneur ou l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre et que cette décision arbitrale est finale et sans appel.
- [15] La Clause Compromissoire est parfaite et soustrait aux parties leurs droits d'ester devant les tribunaux de droit commun.
- [16] Le Règlement est d'ordre public, les parties ne pouvant y déroger, même par convention.
- [17] Conséquemment, les tribunaux de droit commun n'ont ni compétence, ni juridiction pour décider (trancher) des postes de réclamation si le litige a source dans une décision de l'Administrateur, rendue selon les termes et conditions figurant au Contrat de Garantie, adoptés conformément au Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs (et approuvé par la Régie du Bâtiment du Québec); un constat qui serait en toute probabilité (tôt ou tard) repris par le (la) décideur(e) appelé(e) à présider sur le mérite du dossier de Cour Supérieure puisque, nous le savons, l'absence de compétence d'attribution peut être soulevé en tout état de cause et peut même être déclarée d'office par le Tribunal. »

[25] Dans le dossier Les Constructions Cherbourg le Juge Jeffrey Edwards J.C.Q. alors qu'il agissait comme arbitre écrit :

« [13] Or, selon une jurisprudence constante, une demande de suspension faite devant un organisme exerçant des pouvoirs quasi judiciaires est accordée uniquement lorsqu'il y a litispendance<sup>[2]</sup>.

[14] Il faut donc démontrer l'identité des parties, de l'objet et de la cause d'action pour justifier une demande de suspension d'instance <sup>[3]</sup>.

[15] En l'espèce, il est clair que ces critères ne sont pas rencontrés. En effet, l'objet de la demande d'arbitrage concerne l'application du plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs tandis que l'instance devant la Cour supérieure porte sur le paiement des sommes que l'Entrepreneur considère encore dues en vertu du contrat d'entreprise ou d'autres contrats conclus entre les parties. De plus, les parties ne sont pas les mêmes. L'Administrateur n'est pas une partie à l'instance devant la Cour supérieure et d'autres personnes

---

(Roger Marcotte, Filmera Mélo, Jean Villeneuve Sablières Enr.) sont impliquées comme parties dans l'instance devant la Cour supérieure. La cause est différente et les conclusions recherchées sont différentes. Dans l'arbitrage, la Bénéficiaire demande la réalisation des travaux correctifs. Dans l'instance devant la Cour supérieure, l'Entrepreneur demande le paiement d'une somme d'argent et la vente en justice par l'entremise d'une hypothèque légale de construction.

[16] Il est vrai que les parties pourront présenter certains arguments identiques lors de ces deux instances pour faire valoir leurs droits.

[17] Cependant, la Cour supérieure n'aura pas la compétence pour se prononcer sur l'application de la garantie par rapport aux problèmes dont se plaint la Bénéficiaire [4].

[18] Également, la possibilité que des décisions contradictoires soient rendues ne fait pas obstacle en soit à la poursuite de l'instance d'arbitrage en l'absence d'identité des parties, de cause et d'objet [5]. Le passage suivant est pertinent à l'égard du problème de parallélisme de recours prévu par la législation québécoise :

« Il est concevable que, de ce parallélisme des recours mis en place par le législateur, puissent sortir des décisions contradictoires de l'ordre administratif et de l'ordre judiciaire. Dans son Traité le professeur Lacoste [...], reconnaît que :

... de cette indépendance résultent parfois des décisions contraires des deux catégories de tribunaux au sujet du même acte administratif.

et cite de nombreux exemples de cette situation.

Il n'appartient pas à la Cour de juger aujourd'hui la valeur des institutions qui régissent le Québec mais, tout aussi certainement, il ne s'agirait pas à la Cour de capituler sans plus d'embarras et d'abdiquer son pouvoir exprès de déclarer la loi. » [6] »

[26] Dans l'affaire Consoltec, le Tribunal d'arbitrage était appelé à se prononcer sur une requête «*sui generis*» pour suspendre la demande d'arbitrage.

[27] L'arbitre Michel Jeannot indique certains principes avec lesquels le Tribunal est en parfait accord :

« Litispendance vs. Juridiction

[16] Le Tribunal rappelle et précise ici qu'il s'agit d'une demande d'arbitrage d'un Entrepreneur suivant une décision de l'Administrateur rendue suivant les termes et conditions figurant au contrat de garantie et adoptée conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* [2] (ci-après «*Décision*»);

[17] Nous savons qu'un Entrepreneur (tout comme un Bénéficiaire) insatisfait d'une *Décision* peut (dans les 30 jours de la réception de telle *Décision*) exercer que deux (2) seuls recours, soit l'arbitrage ou la médiation. La clause compromissoire est parfaite et entre les parties (l'Administrateur, l'Entrepreneur, Bénéficiaires) aucune judiciarisation n'est possible;

[18] En absence de toute(s) représentation(s) à l'effet contraire et sur la foi des allégations que le Tribunal se doit de tenir pour avérer aux fins d'analyse, une révision sommaire du dossier indique que :

[18.1] la demande d'arbitrage a été soumise par l'Entrepreneur dans les 30 jours de la réception par courrier recommandé de la Décision de l'Administrateur;

[18.2] les postes de réclamation du Bénéficiaire ont eu source au plan de garantie;

[18.3] la contestation de l'Entrepreneur est déposée à l'intérieur du délai et en bonne et due forme;

[19] Le Règlement, qui nous le savons est d'ordre public, prévoit que l'Entrepreneur (une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter en tout ou en partie pour un Bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel visé par le Règlement) doit adhérer conformément aux dispositions de la section I du chapitre IV à un plan qui garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles prévues aux articles 7 et suivants du même Règlement et résultant d'un contrat conclu avec un Bénéficiaire;

...

[25] Je récapitule, s'il y a litispendance, ce qui n'est pas admis ni même inféré, les Tribunaux de droit commun n'ont ni compétence ni juridiction pour décider (trancher) d'un poste de réclamation si le litige a source dans une Décision de l'Administrateur rendue selon les termes et conditions figurant à un contrat de garantie qui aura été adopté conformément au Règlement (et approuvé par la Régie du bâtiment du Québec); un constat qui serait en toute probabilité (tôt ou tard) repris par le(la) décideur(e) appelé(e) à présider sur le mérite d'un dossier de Cours (devant un Tribunal étatique) puisque, nous le savons, l'absence de compétence et d'attribution peut être soulevé en tout état de cause et peut même être déclaré d'office par le Tribunal; »

[28] Concernant les critères pour obtenir une suspension de la procédure d'arbitrage, l'arbitre Jean Philippe Ewart, dans l'affaire de l'Office d'Habitation de Montréal c. Consortium M.R. Canada reprend les principes établis par la Cour Suprême :

« La suspension

[37] La Cour Suprême dans l'affaire *Métropolitain Stores*<sup>[9]</sup> sous la plume du Juge Beetz établit les éléments d'analyse sur une demande de suspension d'instance (qui s'apparente aussi aux critères bien connus sur l'obtention d'une injonction interlocutoire), soit (i) l'existence d'une question sérieuse à juger, (ii) si le requérant subirait un préjudice irréparable si sa demande était rejetée et (iii) la prépondérance des inconvénients (entre le requérant et l'intimé).

[38] Certains éléments d'analyse et leur traitement par la Cour se retrouvent d'autre part dans une cause subséquente, l'affaire *R.J. Mac Donald*<sup>[10]</sup>, où la Cour Suprême sous la plume des juges Sopinka et Cory sur une demande de « ...surseoir à l'application d'un règlement en attendant la décision finale sur des appels » considère que la prépondérance des inconvénients est fortement en faveur des intimés (qui désirent faire appliquer le règlement concerné).

- [39] Une jurisprudence nombreuse nous provient aussi des tribunaux québécois d'instance inférieures qui étudient en détail les critères applicables sur suspension d'instance, tel d'un intérêt particulier par exemple dans nos circonstances, un recours par une demanderesse contre un débiteur caution ou garant d'une dette impayée, recours qui devait être poursuivi en parallèle avec une autre action où la même demanderesse poursuivait le même défendeur en déclaration d'inopposabilité à l'égard d'une cession de certains droits de propriété et où on a refusé de suspendre le recours paulien<sup>[11]</sup>.
- [40] De même, l'affaire *Pomerleau* <sup>[12]</sup> (où la suspension a été accordée) fait une étude jurisprudentielle plutôt exhaustive qui retient divers facteurs, soit principalement tels qu'appliqués à la demande de suspension aux présentes, les facteurs d'importance suivants:
- (i) le fondement juridique de la Requête II/OMH et le fondement juridique soulevé par le présent arbitrage, soit la nature et l'objet du litige entre les Parties aux présentes, et la procédure, l'identité des parties et les demandes soumises à la Cour supérieure sous la Requête II/OMH;
  - (ii) les points de droit et de fait soulevés dans la Requête II/OMH et ceux soulevés aux présentes;
  - (iii) les conclusions recherchées aux deux procédures, et
  - (iv) la balance des inconvénients.

[29] Selon Me Parenteau l'état du droit n'est pas les décisions soumises par Me Hrtschan mais plutôt la jurisprudence arbitrale qui dans la très grande majorité ont refusé les demandes de suspension.

### **Administrateur**

[30] L'administrateur soutien la position de l'entrepreneur et plaide que le seul Tribunal compétent pour réviser la décision de l'Administrateur est le Tribunal d'Arbitrage.

### **III Analyse et décision**

[31] Le tribunal a pris connaissance des procédures devant la Cour du Québec, les autorités soumissent par les parties et entendu l'argumentation des parties.

[32] Pour les motifs ci-après exposés, le Tribunal ne suspendra pas la demande d'arbitrage.

[33] Le Tribunal reprend les enseignements de la Cour d'Appel dans l'affaire *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA)

« [33] 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[11], et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente (avec ou sans l'intervention d'un médiateur), le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel et qui lie le bénéficiaire, son ancien entrepreneur et l'administrateur du plan de garantie[12]; enfin, que la décision arbitrale prendra en compte toutes les modalités et respectera toutes les limites et exclusions que prévoit le *Règlement*.

...

[42] L'arbitre désigné est autorisé par la Régie à trancher les différends découlant des plans de garantie (article 83.1 de la *Loi*).

[43] La *Loi* et le *Règlement* ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel (articles 19, 20, 106 et 120 du *Règlement*). Enfin, il doit statuer « conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient » (article 116 du *Règlement*). »

(Les soulignés sont du soussigné)

[34] A la lecture de la réclamation des Bénéficiaires auprès de l'Administrateur et des procédures devant la Cour du Québec, il appert que la réclamation des Bénéficiaires devant la Cour du Québec porte sur les mêmes points.

[35] Doit-on de ce fait conclure qu'il y a litispendance et que le Tribunal d'Arbitrage doit tenir en compte du principe de la saine administration de la justice et du principe de la proportionnalité et d'économie des couts pour justifier la demande de suspension du dossier d'arbitrage.

[36] Le Tribunal n'est pas capable de conclure à de la litispendance.

[37] Il n'y a pas identité de parties dans la demande d'arbitrage et dans les procédures en Cour de Québec, l'Administrateur n'est pas une partie en Cour du Québec.

[38] Qui plus est la demande d'Arbitrage de l'Entrepreneur porte sur une question qui n'est pas devant la Cour du Québec.

[39] La demande d'Arbitrage soulève aux paragraphes 25 à 29 de la demande d'arbitrage :

25. L'Entrepreneur est d'avis que l'Administrateur ne pouvait intervenir en l'espèce pour lui ordonner de rembourser les coûts qui auraient été investis par les Bénéficiaires dans leur immeuble au montant de 29 907,75 \$, considérant notamment, mais non limitativement, qu'il ne fut pas démontré que les travaux ayant été réalisés par ceux-ci en l'absence de l'Entrepreneur en début d'année 2017 étaient véritablement des « *réparations conservatoires et urgentes* » suivant le critère prescrit au Règlement;
26. Par ailleurs, la considération d'un autre élément essentiel fut omise par l'Administrateur dans sa décision, pièce E-1, en l'espèce, alors que les Bénéficiaires ont agi à titre d'« *auto-constructeurs* » dans le cadre de la construction du bâtiment en cause, ayant eux-mêmes mandaté directement plusieurs entrepreneurs de réaliser des travaux considérables à l'immeuble, lesquels entrepreneurs ont même finalisé à plusieurs reprises divers travaux entamés par l'Entrepreneur;
27. L'Entrepreneur entend démontrer que son « *mandat* » dans le cadre de ce chantier était strictement relié à la réalisation de travaux de certaines sous-catégories de licence, dont principalement des travaux reliés à la charpente de l'immeuble;
28. L'Entrepreneur n'a pas agi à titre d'« *entrepreneur général* » dans le cadre de ce chantier, ce qui était de la connaissance des Bénéficiaires;
29. L'Entrepreneur n'avait donc pas à enregistrer le bâtiment en cause auprès de la *Garantie de construction Résidentielle*, alors qu'il avait contracté avec des clients qui se disaient eux-mêmes « *auto-constructeurs* », disant qu'ils souhaitaient réaliser une bonne partie de l'ouvrage par leurs propres moyens et/ou ceux d'entrepreneurs qu'ils mandateraient directement;

[40] Cette question à savoir si oui ou non le bâtiment des Bénéficiaires devait être couvert par la garantie ne pourra être débattue devant la Cour du Québec.

[41] Sans me prononcer sur le fond du litige cette question est de la juridiction exclusive de l'arbitre et la Cour du Québec avec égard pour l'opinion contraire n'a pas juridiction pour décider de la question.

[42] Le Tribunal est d'accord que le Règlement est un règlement de protection du public, mais une fois le processus enclencher il n'est pas au seul avantage des Bénéficiaires.

[43] Dans *La Garantie habitations du Québec Inc. c. Lebire*<sup>6</sup>, le juge Dufresne, de la Cour supérieure, expose les finalités du recours arbitral prévu au Règlement:

« [69] Le législateur veut, par l'adhésion obligatoire de tout entrepreneur à un plan de garantie dont les caractéristiques sont définies au Règlement, donner ouverture à un mode de résolution des réclamations ou des différends survenus à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf qui soit plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties à un contrat assujéti au Règlement.

[44] Dans le présent dossier l'Entrepreneur a un intérêt à ce qu'il soit décidé rapidement si le bâtiment est couvert par le Règlement.

[45] Quant à l'Administrateur puisque sa responsabilité est engagée en cas de défaut éventuel par l'Entrepreneur de remplir ses obligations, il a aussi un intérêt à ce que la question soit décidée rapidement.

[46] Avec égard pour les Bénéficiaires, la décision de l'Honorable Juge Mainville dans *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Jeannot* ne peut s'appliquer, la suspension ayant été accordée suite à la recommandation commune de toutes les parties.

[47] Le présent Tribunal fait sienne les propos de l'Arbitre Jeannot dans l'affaire *Consoltec* :

« [27] L'autonomie des Tribunaux d'arbitrage a été reconnue par les tribunaux judiciaires comme «règle d'or» des clauses attributives de juridiction. Plusieurs arrêts consacrent le principe d'interprétation large et libéral afin de faire valoir l'intention des parties; je comprends des propos de la juge Rayle dans *Bridge Point International (Canada Inc.) c. Erickson Canada Inc.*[3] et de la majorité de la Cour Suprême dans l'arrêt *GreCon Dinter Inc.*[4] qu'est renforcé la règle substantive du respect de l'autonomie et de la juridiction du Tribunal arbitral et que les autorités québécoises ne sont pas compétentes lorsque les parties sont liées à un rapport juridique déterminé autre (tel qu'un tribunal d'arbitrage); »

[48] Quant aux frais sur le moyen préliminaire celui-ci ayant été présenté par les Bénéficiaires, conformément à l'article 123 du Règlement, le Tribunal déclare que ceux-ci seront à la charge de l'Administrateur moins 100\$ à la charge des Bénéficiaires.

## **EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**REJETTE** la demande de suspension présentée par les Bénéficiaires;

**RETIENT** compétence pour statuer sur la décision au mérite;

**CONVOQUE** les parties à une audition sur le fond du litige, une fois les délais de contrôle judiciaire expirés;

---

<sup>6</sup> *La Garantie habitations du Québec Inc. c. Lebire* J.E. 2002-1514;

**CONDAMNE** l'Administrateur à payer tous les frais sur le moyen préliminaire moins 100\$ à la charge des Bénéficiaires.

Montréal le 8 janvier 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. De Andrade', with a stylized flourish at the end.

Avelino De Andrade Avocat, Arbitre

