
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **SORECONI**

ENTRE : **9250-4992 QUÉBEC INC.;**
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

c. : **RICHARD BRADY**
et
JILL JEANOTTE
(ci-après les **Bénéficiaires**)

ET : **LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR);**
(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier SORECONI : **151612001**
Dossier d'enregistrement: **101565**

Décision

Arbitre : **André Dugas, avocat**

Pour les Bénéficiaires : **M. Richard Brady et Mme Jill Jeanotte**

Pour l'Entrepreneur : **CROCHETIÈRE PÉTRIN (Me Esther St-Amour)**

Pour l'Administrateur : **Me Pierre-Marc Boyer**

Date de la Décision : **10 juin 2016**

Identification complète des parties

Bénéficiaires :

RICHARD BRADY

Et

JILL JEANNOTTE
17515, rue André Prévost
Mirabel (Québec) J7J 0K3Et leur procureur :
Aucun

Entrepreneur:

9250-4992 QUÉBEC INC.
5, rue des Talents
Blainville (Québec) J7C 5B6Et ses procureurs :
CROCHETIÈRE PÉTRIN (Me Esther St-Amour)
5800, Louis-H. Lafontaine
Montréal (Québec) H1M 1S7

Administrateur :

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)
Et son procureur : Me Pierre-Marc Boyer
7171, rue Jean Talon est
Montréal (Québec) H1M 3N2

CONTEXTE FACTUEL

- [1] Le 16 décembre 2015 l'Entrepreneur transmettait à SORECONI une demande d'arbitrage se lisant ainsi :

«Vous trouverez ci-joint une demande d'arbitrage concernant la décision de la Garantie de Construction Résidentiel rendu (sic) le 10 décembre. Afin de facilité (sic) votre compréhension je joint également la décision du 19 octobre qui elle n'est pas contestée. (pièce E -12) ».

- [2] Pour bien comprendre la portée de la demande d'arbitrage il faut expliquer la teneur des deux documents mentionnés dans l'avis cité au paragraphe précédent.

- [3] Le 10 décembre 2015 l'Administrateur transmettait à l'Entrepreneur par courriel et courrier recommandé une lettre mentionnant l'insatisfaction des Bénéficiaires sur les travaux ou interventions de l'Entrepreneur suite à une décision rendue le 19 octobre 2015 en faveur des Bénéficiaires.

- [4] Dans cette lettre l'Entrepreneur est informé des faits suivants :

«Dans de telles circonstances, en vertu de l'article 18(6) du Règlement, l'administrateur doit prendre en charge les travaux correctifs requis pour rendre le tout conforme à la décision qui a été rendue le 19 octobre 2015. ».

- [5] Puis dans la même lettre l'Entrepreneur est informé que son défaut de se conformer à la décision du 19 octobre 2015, fait en sorte que l'Administrateur pourra prendre en charge les travaux correctifs le tout tel que le stipule l'article 18 du Règlement :

« Article 18: La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;



2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai



convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

7° (paragraphe remplacé). ».

- [6] Nous avons cité en entier l'article 18 du Règlement qui établit le processus de traitement des réclamations fondées sur la garantie prévue à l'article 10 du même Règlement.
- [7] Dans le présent litige, c'est le 6^e alinéa de l'article 18 du Règlement qui est pertinent puisqu'il traite du défaut de l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux suite une décision défavorable à l'entrepreneur .
- [8] Les parties ont convoquées en arbitrage devant le soussigné et à cette occasion l'Administrateur présente une requête en irrecevabilité de la demande d'arbitrage aux motifs que celle-ci dépasserait le délai de 30 jours et que la lettre du 10 décembre 2015 ne constitue pas une décision mais plutôt un avis informant l'Entrepreneur des conséquences de l'omission à se conformer à la décision du 19 octobre 2015.
- [9] Les procureurs de l'Entrepreneur ont répliqué à la requête en irrecevabilité en présentant une demande d'amendement de l'avis d'arbitrage pour modifier celui-ci et demander que la décision du 19 octobre 2015 fasse également l'objet d'une demande d'arbitrage.
- [10] Selon les procureurs de l'Entrepreneur les délais de 30 jours ne sont pas de rigueur et la décision du 19 octobre est entachée d'irrégularités qui seraient fatales.
- [11] L'audition s'est déroulée sans que nous tranchions sur l'amendement puisque celui-ci méritait réflexion notamment sur son admissibilité dans les circonstances, que nous expliquerons plus loin. Par ailleurs, il nous apparaît préférable d'analyser le mérite de cet amendement dans le contexte de la requête en irrecevabilité.



DÉCISION

- [12] Les faits démontrent que l'Entrepreneur a bien compris les conséquences de la décision du 19 octobre 2015. Il écrira dans son avis d'arbitrage que cette décision n'est pas contestée. À première vue la décision a été acceptée du moins jusqu'à l'approche de la journée d'audition d'arbitrage le 14 avril 2016.
- [13] Dans son plan d'argumentation, la procureure de l'Entrepreneur soulève les points suivants pour appuyer sa demande d'amender sa demande d'arbitrage :

« 6- *Les motifs pour amender la demande d'arbitrage concernent le rôle de la GCR et la détermination du caractère apparent du vice à savoir :*

i- *La GCR n'a pas rempli son Rôle :*

La décision de l'administrateur du 19 octobre 2015 est entachée d'une importante irrégularité qui invalide la décision et toutes les décisions ultérieures, et ce à la face même de ladite décision puisqu'elle est non-conforme à l'article 18, alinéa 1, paragraphe 4, du Règlement, (voir le point B du présent plan). En effet, le conciliateur qui a procédé sur place à une inspection, n'a pu être en mesure de constater les irrégularités et/ou malfaçons à l'ouvrage de maçonnerie. Cette irrégularité entache par le fait même, la décision du 10 décembre 2015 (onglet 16 du cahier de la GCR);

ii- *Le caractère apparent du vice :*

Pour que la correction des travaux relatifs au bâtiment puisse faire l'objet de la couverture de la garantie, le manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles doit être dénoncé, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. La difficulté de percevoir les imperfections sur les murs de maçonnerie ne change pas le caractère apparent du vice, qui devait être dénoncé, dans les 3 jours. La réclamation des bénéficiaires est donc irrecevable à sa face même;».



- [14] De plus, s'appuyant sur les articles 19 et 107 du Règlement, on argumente avec justesse que les délais pour référer la demande à l'arbitrage ne sont pas des délais de rigueur et finalement, selon l'Entrepreneur, refuser la demande d'amendement ne respecte pas les obligations d'équité stipulées à l'article 116 du Règlement qui s'appliqueraient si les circonstances le justifient.
- [15] La preuve démontre que l'Entrepreneur et les Bénéficiaires ont tenté de régler le litige rapidement dans les jours qui ont suivi la réception de la décision de l'Administrateur le 20 octobre 2015. Dès le 24 octobre, les Bénéficiaires écrivent qu'ils souhaitent faire un nouveau choix de maçonnerie.
- [16] L'Entrepreneur a visité les lieux, a envoyé des experts et du personnel qualifié pour donner suite, à notre avis, à la décision du 20 octobre 2015. Nous citons un récit des faits sur ce point extrait du plan d'argumentation de l'Entrepreneur :

«13- Lesdits travaux sont effectués en date du 4 décembre 2015 après avoir entrepris les démarches suivantes :

- i- Quelques jours après la réception de la décision du 19 octobre 2015, l'Entrepreneur contacte le conciliateur Dubuc afin que ce dernier fournisse des informations supplémentaires concernant les irrégularités. Le conciliateur a expliqué à l'Entrepreneur que cette demande n'entrait pas dans le cadre de son mandat et a conseillé à l'Entrepreneur de faire venir les travailleurs le soir afin de vérifier les travaux à effectuer et d'utiliser les photographies des Bénéficiaires;*
- ii- Le 24 octobre 2015, réception d'une lettre des bénéficiaires souhaitant faire un nouveau choix de maçonnerie (onglet 8, cahier de pièces de L'Entrepreneur);*
- iii- Le 9 novembre 2015, l'Entrepreneur offre aux Bénéficiaires une compensation monétaire (onglet 8 du cahier de pièces de la GCR) et ces derniers refusent, voir lettre datée du 9 novembre 2015, (onglet 9 du cahier de pièces de la GCR);*



iv- Le 18 novembre 2015, visite de M. Pierre-Marc Laroc helle, du Service Technique de l'APCHQ afin d'aider l'entrepreneur à identifier les malfaçons (onglet 11, cahier de pièces de L'Entrepreneur);

v- Le 23 novembre 2015, demande verbale adressée par Annie Lavoie à Jocelyn Dubuc de se déplacer chez les bénéficiaires pour indiquer l'emplacement des malfaçons qu'il a détectées;

vi- Le 23 novembre 2015, courriel adressé au conciliateur, l'avisant qu'un expert a été mandaté afin d'aider l'Entrepreneur à identifier la malfaçon, compte tenu que la GCR n'est pas en mesure de le faire, et attente du rapport d'expert afin de faire les correctifs nécessaires (onglet 11 du cahier de pièces de la GCR);».

[17] Quelques jours plus tard soit le 26 novembre, l'Entrepreneur reçoit un document provenant d'un représentant du GROUPE PERMACON qui mentionne suite à une visite à la résidence des Bénéficiaires que :

« Je peux vous confirmer que la brique qui y est installée (Melville Beige Margaux) est conforme à normes de qualités et ne comporte aucun défaut.

Les tolérances dimensionnelles sont respectées. La texture et couleur qui son propre à ce propre rencontre nos standards (tel qu'écrit). ».

[18] Pour justifier sa demande d'amendement, l'Entrepreneur présente plusieurs moyens : le délai de 30 jours pour référer à l'arbitrage n'est pas de rigueur, le second moyen est que l'Entrepreneur aurait été dans l'impossibilité d'agir à l'intérieur de ce délai et jusqu'au 16 décembre 2015, à tout le moins, et enfin comme dernier moyen que la lettre du 10 décembre 2015 constitue une décision au sens du Règlement et par conséquent, la demande de référence à l'arbitrage présentée 6 jours plus tard est recevable.

[19] De plus, l'Entrepreneur fait valoir des moyens d'appel de la décision ayant trait à des erreurs dans la décision du 19 octobre 2015.

[20] Cette décision, serait entachée d'importantes irrégularités invalidant la décision tel les défauts suivants :



1. L'inspecteur qui a procédé sur place à une inspection n'a pu être en mesure de constater les irrégularités malgré l'affirmation à la décision du 19 octobre 2015 indiquant avoir été en mesure de voir « *certaines irrégularités et ce, tant en façade principale que sur les murs latéraux* ».
2. La décision a été rendue sur la base des photos contenues au rapport du conciliateur n'ayant donc pas obtenu une preuve directe de l'état des lieux ajoutant que les photos en question ont été fournies par les Bénéficiaires ou l'Entrepreneur.
3. Il est difficile de détecter les défauts de construction de jour mais ils sont apparents le soir en raison de l'éclairage qui permet de mieux voir les défauts et ce, même après les réparations partielles faites par l'Entrepreneur ou à son instigation.

[21] Les prétentions de l'Entrepreneur sont contestées par l'Administrateur qui mentionne que la lettre du 10 décembre 2015 ne constitue qu'un avis suite à la seule décision rendue précédemment le 19 octobre 2015 et l'absence de règlement de ce dossier, conformément à ladite décision.

[22] Pour nous, une chose est claire, toutes les parties, arbitre compris, admettent que le document du 19 octobre 2015 est une décision au sens du Règlement et que les délais de référence à l'arbitrage sont de trente jours de la décision.

[23] Il est clair pour nous que cet état de faits et de droit a été bien compris par l'Entrepreneur et également par les Bénéficiaires.

[24] Les pourparlers de règlement, discussions, visites démontrent les efforts pour régler rapidement le litige. Nous nous référons au paragraphe 16 des présentes et à l'énumération des discussions entre les parties et des interventions de l'Entrepreneur. Mais le 8 décembre 2015, les Bénéficiaires informent l'Administrateur de leur insatisfaction puisque la correction apportée serait un échec.

[25] À ce moment, l'Entrepreneur a laissé écouler les délais pour référer le dossier à l'arbitrage.

[26] Ce n'est que le 16 décembre 2015 que l'on réfère le dossier à l'arbitrage tout en écrivant que la décision du 19 octobre 2015 n'est pas contestée.

[27] À cette époque, l'Entrepreneur, un professionnel en la matière, avait en mains le rapport E-10 qui prétendait que le mur de maçonnerie était conforme aux règles de l'art.



- [28]** À notre avis, il se dégage de ce contexte que l'Entrepreneur avait en mains à ce moment un document qui lui aurait permis peut-être tardivement de référer le dossier à l'arbitrage.
- [29]** L'Entrepreneur décide toutefois de ne pas référer à l'arbitrage de la décision du 19 octobre 2015. Nous en concluons qu'il en accepte les termes. Dans son courriel E-12 on mentionne expressément que la décision du 19 octobre 2015 n'est pas contestée.
- [30]** Je considère qu'il s'agit là d'un équivalent à un acquiescement à jugement.
- [31]** L'Entrepreneur a fait un choix en connaissance de cause. Ses représentants sont allés plusieurs fois sur les lieux, il a fait des travaux pour tenter de corriger la situation. Il savait qu'il avait les moyens de contester les conclusions de l'Administrateur dans sa décision mais il choisit plutôt d'en appeler de la lettre du 10 décembre 2015.
- [32]** On ne plaide pas l'erreur. À mon avis, quand un entrepreneur écrit qu'il ne conteste pas une décision, il se doit, dans le contexte d'un programme réglementaire et législatif visant à favoriser le règlement rapide des litiges de construction pour les bâtiments neufs entre les entrepreneurs qui sont des professionnels du métier et des consommateurs acheteurs, de bien comprendre les conséquences de ses décisions et je crois, ici, qu'il se dégage très clairement que l'Entrepreneur acceptait la décision.
- [33]** La question qui se pose aujourd'hui au niveau de l'amendement est de déterminer si l'Entrepreneur a perdu ses droits d'amender son avis de référence à l'arbitrage pour inclure la décision du 19 octobre 2015 ou s'il n'y a pas renoncé.
- [34]** Pour le soussigné, la lettre du 10 décembre 2015 n'est pas une décision.
- [35]** Cette lettre s'inscrit dans le contexte où l'Entrepreneur est en défaut de respecter une décision préalablement rendue.
- [36]** Ici il n'y a pas débat. Le Règlement prévoit que l'Administrateur peut prendre charge des travaux si l'Entrepreneur ne s'est pas conformé à la décision préalablement rendue.
- [37]** Il n'y a pas de débat d'audition ou de témoins qui sont entendus.
- [38]** L'Administrateur constate que sa décision n'a pas fait l'objet d'un règlement par l'Entrepreneur et l'informe tout simplement de la suite qu'il entend donner au dossier sans sa participation.



- [39] À ce moment, l'Entrepreneur pourrait tenter de régler le litige avec les Bénéficiaires mais rien n'a été fait.
- [40] Par ailleurs, si nous avons qualifié l'avis du 10 décembre 2015 de décision, l'efficacité du programme du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs serait grandement affecté puisque en cas de défaut de l'Entrepreneur un nouveau processus décisionnel serait requis pour déterminer la portée, le contenu et le devis détaillé des travaux requis pour rendre l'ouvrage ou partie de celui-ci conforme aux règles de l'art.
- [41] Ce n'est pas ce que le législateur a voulu. Lorsqu'une décision défavorable à un entrepreneur est rendue, il doit s'y conformer et faire les meilleurs efforts pour satisfaire les Bénéficiaires. S'il n'est pas d'accord avec la décision et ici il avait en mains un rapport disant que tout est conforme, il doit référer le dossier à l'arbitrage dans un délai de 30 jours.
- [42] Toute l'économie du Règlement vise à mettre en place un mécanisme rapide et efficient pour favoriser un règlement ou de trouver une solution permettant aux consommateurs via le programme de garantie de solutionner certains problèmes ayant trait à la qualité des travaux d'un entrepreneur lors de l'achat d'un bâtiment résidentiel neuf.
- [43] Fort de cette conclusion, il appert que la lettre du 10 décembre 2015 ne constitue pas un avis d'arbitrage au sens du Règlement.
- [44] La demande d'amendement de la lettre du 16 décembre 2015 est en soi non recevable puisque la lettre originale ne constitue pas un avis d'arbitrage.
- [45] Je ne considère pas non plus que la demande de référence à l'arbitrage qui a été présentée lors de l'audition le 14 avril 2016 est recevable et je la rejeterai pour les motifs mentionnés ci-dessous.
- [46] L'Entrepreneur ne peut faire volteface et demander de référer le dossier à l'arbitrage après avoir sciemment renoncé par écrit à référer à l'arbitrage la décision du 19 octobre 2015.
- [47] Dans sa lettre du 10 décembre 2015, l'Entrepreneur annonce aux Bénéficiaires et à l'Administrateur qu'il ne conteste pas la décision.
- [48] La position de l'Entrepreneur, professionnel en la matière, constitue à sa face même une décision qu'il a prise en toute connaissance de cause. Rien n'indique que sa prise de position résulte d'une erreur, d'une incompréhension des règles ou même d'une erreur cléricale.
- [49] Nous ne voyons pas comment il peut revenir sur cette décision.



- [50] Par ailleurs, bien que la jurisprudence stipule que les délais pour référer à l'arbitrage ne sont pas de rigueur, il n'en demeure pas moins que la demande d'amendement a été faite près de 6 mois après la décision du 19 octobre 2015 et qu'elle nous semble plus que tardive.
- [51] Les moyens invoqués pour contester la décision du 19 octobre ont trait à des irrégularités alléguées dont l'Entrepreneur était au courant. Cette prise de connaissance datait évidemment d'avant la décision puisque l'Entrepreneur avait été sensibilisé aux allégations de défaut de construction par les Bénéficiaires et qu'il a fait des démarches une fois la décision rendue comme nous l'avons relaté au paragraphe 16 de notre décision .
- [52] À titre d'exemple, le revêtement de briques semblait conforme de jour mais ce n'était que le soir, avec un éclairage, que l'on pouvait voir la non conformité du revêtement.
- [53] Lors de l'audition, ces moyens ont été invoqués mais non mis en preuve laissent clairement voir que l'Entrepreneur considère que la décision de l'Administrateur est mal fondée.
- [54] En résumé , nous en concluons que l'Entrepreneur est forclos de référer la décision du 19 octobre 2015 à l'arbitrage, que la lettre du 10 décembre 2015 n'est pas une décision au sens du Règlement, que l'Entrepreneur a renoncé expressément à référer à l'arbitrage la décision du 19 octobre 2015 et qu'à cause de cet acquiescement et de l'écoulement du temps depuis la décision d'octobre 2015, nous ne pouvons utiliser les règles d'équité en pareilles circonstances.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande de l'Entrepreneur d'amender la lettre du 10 décembre 2015 produite sous la cote E-12 pour demander de référer la décision du 19 octobre 2015 à l'arbitrage et la demande formulée lors de l'audition du 14 avril 2016 aux mêmes fins.

ACCUEILLE la requête en irrecevabilité de la demande d'arbitrage formulée par lettre du 16 décembre 2015 produite sous la cote E-12 de même que la demande d'amendement présentée par l'Entrepreneur le 14 avril 2016 lors de l'audition.



REJETTE la demande d'arbitrage formulée par l'Entrepreneur dans le présent dossier.

Les coûts de l'arbitrage seront partagés à part égale entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

Montréal, le 10 juin 2016



André Dugas, avocat
Arbitre / SORECONI

