

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

ENTRE :

Développement immobilier Titan inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

Lucie Plaisance et Jacques Nadeau

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

La Garantie Habitation du Québec inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier QH : 20787-1
N° dossier GAMM : 2006-09-019

**SENTENCE ARBITRALE
SUR UNE REQUÊTE EN INHABILITÉ**

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour l'entrepreneur :	M. Georges Ning
Pour les bénéficiaires :	M. Jacques Nadeau
Pour l'administrateur :	M ^e Avelino De Andrade
Date d'audience :	28 mars 2007
Lieu d'audience :	Anjou
Date de la sentence :	20 avril 2007

I : INTRODUCTION

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue dans les locaux de l'administrateur.

[2] À la suite d'une plainte déposée par les bénéficiaires auprès de l'entrepreneur et de l'administrateur du plan de garantie, ce dernier, dans un rapport d'inspection daté du 23 août 2006, concluait en ces termes :

DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR :

En vertu du texte de garantie, l'entrepreneur devra compléter les travaux ci-dessous mentionnés au point 1 dans un délai de quarante-cinq (45) jours consécutifs suivant la réception du présent rapport. Le délai précité exclu [sic] s'il y a lieu, les congés fériés chômés.

1. PARQUET DE BOIS : ESPACEMENT

Les propriétaires nous mentionnent n'avoir constaté aucune amélioration quant aux espacements anormaux entre les lettres [sic] du parquet de bois au premier plancher, au plancher de l'étage et à celui au-dessus du garage.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, incluant la fixation d'une latte au seuil de la porte de la salle de bain de l'étage, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[3] Insatisfait de cette décision, l'entrepreneur, dans une lettre datée du 12 septembre 2006, adressait au Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) une demande d'arbitrage pour le présent dossier, de même que pour un autre dossier de même nature. Cette lettre est ci-après reproduite :

Le 12 septembre 2006

Le GAMM
1453, rue Duvernay
Chambly, Qc
J3L 6G3

A l'attention de Madame Marie-Claude Dey

Objet : demande d'arbitrage pour les dossiers suivants :
Lucie Plaisance-Jacques Nadeau/Développement Immobilier Titan inc.

Alexandra Killingbeck-Domenic Terrigno/Développement Immobilier Titan

Madame :

A la suite de notre conversation téléphonique de ce jour, je vous envoie ma demande d'arbitrage relativement à ces dossiers dont La Garantie Qualité Habitation a rendu des décisions.

Je suggère humblement de confier ces deux cas à l'arbitre Monsieur Claude Dupuis qui a statué dans un cas similaire.

C'est à la suite d'une récente visite, de Monsieur Sylvain Beausoleil, chef-inspecteur de Qualité Habitation, le 7 septembre 2006, qui a examiné la situation en inspectant trois maisons, que nous vous demandons un arbitrage.

Veuillez agréer, Madame, l'expression des [sic] mes sentiments distingués.

(S)

Georges Ning
Administrateur, Développement Immobilier Titan inc.

[4] Désigné par le GAMM, le soussigné convoqua les parties à audience pour le 28 mars 2007.

[5] M^e Avelino De Andrade avait auparavant été désigné procureur pour l'administrateur.

[6] Toutefois, avant l'audience, l'entrepreneur faisait parvenir au soussigné deux requêtes demandant la récusation de M^e Avelino De Andrade et celle des inspecteurs de La garantie Qualité-Habitation.

[7] La première requête est datée du 7 mars 2007. En voici un extrait :

Monsieur :

Nous sommes d'avis que Me Avelino De Andrade de la Garantie Qualité Habitation se trouve en conflit d'intérêts dans ces deux dossiers. En temps et lieu, nous vous ferons la preuve de notre affirmation.

[8] La deuxième requête est datée du 19 mars 2007. En voici un extrait :

Monsieur,

Tel que convenu ce matin au téléphone, je vous confirme par lettre mon intention de contester le [sic] présence des inspecteurs de La Garantie Qualité Habitation dans ces deux dossiers comme mentionné par Monsieur Sylvain Beausoleil.

Je demande leur réclusion pour conflit d'intérêts.

[9] Interrogé en début d'enquête par le soussigné, M. Ning, administrateur de l'entrepreneur, précise que sa requête vise par extension tous les représentants de La garantie Qualité-Habitation, quels qu'ils soient.

[10] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, il y eut intervention de la part des personnes suivantes :

- M. Sylvain Beausoleil, chef-conciliateur
- M. Michel Labelle, conciliateur
- M. Sylvain Tanguay, employé de Développement immobilier Titan inc.

II : POSITION DE L'ENTREPRENEUR

[11] D'entrée de jeu, M. Ning précise que sa requête ne vise point les personnes mais plutôt l'organisme qu'elles représentent.

[12] M. Ning informe le tribunal que subséquemment à sa lettre du 7 mars 2007 par laquelle il demande la récusation du procureur de l'administrateur, ce dernier lui aurait tenu des propos intimidants par téléphone, tels que : « *Réalisez-vous ce que vous faites? Connaissez-vous les conséquences de votre acte?* »

[13] Selon le témoin, M^e De Andrade a tout fait pour l'inciter à retirer sa requête, et ce, à cause des conséquences possibles.

[14] Sur le fond, M. Ning rappelle que l'entrepreneur est un membre accrédité par La garantie Qualité-Habitation et qu'il paie une cotisation pour obtenir des conseils et des services.

[15] Il en est de même du bénéficiaire, qui est à la fois client de l'entrepreneur et membre de La garantie Qualité-Habitation.

[16] Ainsi, la garantie sert deux clients à la fois, soit la victime et le coupable.

[17] M. Ning témoigne à l'effet qu'il a déjà, à maintes reprises, consulté M^e De Andrade ainsi que les inspecteurs.

[18] Dans le présent dossier, à la suite de la décision de l'administrateur en faveur des bénéficiaires, l'entrepreneur a consulté à la fois M^e De Andrade, M. Sylvain Beausoleil et M. Michel Labelle.

[19] M^e De Andrade, procureur de l'administrateur, lui aurait alors conseillé de prendre un avocat; il lui aurait même suggéré un nom d'avocat en particulier. Il lui aurait dit : « *Si tu prends un avocat, je parlerai moins et je lui laisserai le plancher.* »

[20] Quant à M. Beausoleil, il aurait informé M. Ning qu'il ne pouvait pas modifier la décision de son inspecteur-conciliateur, mais qu'il pouvait l'aider en fonction d'un arbitrage; il aurait alors incité M. Ning à demander Claude Dupuis (le soussigné) comme arbitre, ce dernier ayant déjà statué dans un cas similaire. M. Beausoleil lui aurait alors remis copie de la sentence rendue dans ladite affaire¹ et lui aurait dit : « *Envoie la demande d'arbitrage, et je ferai le nécessaire afin que l'arbitre Dupuis soit nommé.* »

[21] Selon M. Ning, c'est à la suite de la suggestion de M. Beausoleil que M. Dupuis a été nommé arbitre dans le présent dossier. M. Ning nie toutefois qu'il ait été question de compensation monétaire lors de ses conversations avec M. Beausoleil.

[22] M. Labelle, conciliateur pour l'administrateur, aurait pour sa part déclaré à M. Tanguay (à l'emploi de l'entrepreneur) que « *tout ceci est de l'enfantillage et qu'il n'y a rien là* ».

¹ *La-For Construction-Rénovation inc. -et- Vincent et Dufresne -et- La garantie Qualité-Habitation, T.A., arbitre Claude Dupuis (GAMM), 2004-02-06.*

[23] Selon M. Ning, toutes ces personnes « *voguent* » en plein conflit d'intérêts.

[24] Lorsque M^e De Andrade lui conseille de prendre un avocat et déclare qu'il laissera alors le plancher à ce dernier, il viole la règle de confidentialité.

[25] Lorsque M. Labelle lui dit que tout ceci est de l'enfantillage, il viole la règle de confidentialité.

[26] M. Beausoleil a poussé encore plus loin en lui suggérant un arbitre.

[27] Tout ceci, poursuit M. Ning, dans le but de l'aider dans une décision prise par eux-mêmes.

[28] L'entrepreneur demande donc la récusation du procureur et des inspecteurs de La garantie Qualité-Habitation.

[29] M. Ning conclut en mentionnant que ce n'est pas lui qui a édicté la loi; il ajoute que si l'arbitre décide en sa faveur, les conséquences seront terribles.

[30] À l'appui de son argumentation, M. Ning a déposé ce qui suit :

- Définition de la notion de conflits d'intérêts (Source : Article 9 – *Code d'éthique et de déontologie des membres du conseil d'administration de l'Université Laval*).
- Article 2143 du *Code civil du Québec*.
- Beaudoin, Lise I. « Conflit d'intérêts: pas si facile à détecter », *Journal du Barreau*, vol. 35, n^o 16, octobre 2003.
- *Charte québécoise des droits et libertés de la personne*, [En ligne], dernière révision 4 juin 1999. [<http://pages.infinit.net/histoire/charte-qc-1983.htm>] (26 mars 2007).

III : POSITION DE L'ADMINISTRATEUR

[31] Interrogé par son procureur, M. Beausoleil nous informe qu'à la suite de la décision de l'inspecteur Labelle relativement au plancher des bénéficiaires, il est allé

visiter les lieux afin d'effectuer une contre-vérification; il aurait alors expliqué à M. Ning que cette décision était conforme.

[32] Il a alors informé l'entrepreneur du recours possible à l'arbitrage ainsi que de la possibilité d'un règlement forfaitaire; il aurait alors transmis à M. Ning une décision du soussigné dans une cause similaire et il lui a aussi exprimé la possibilité de la nomination du même arbitre dans le présent litige.

[33] Quant à M. Labelle, il témoigne à l'effet qu'il n'a exprimé, devant l'entrepreneur, aucune remarque concernant la réclamation des bénéficiaires.

[34] Le procureur rappelle que le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* est d'ordre public.

[35] Ce règlement prévoit trois parties, soit l'administrateur, l'entrepreneur et le bénéficiaire.

[36] Pour prouver l'inhabilité, il existe des règles à suivre.

[37] Le procureur admet qu'il a parlé à M. Ning et lui a conseillé de consulter un avocat; il lui a même suggéré un nom.

[38] Le procureur est d'avis qu'il n'a pas agi comme avocat-conseil; il a tout simplement donné une référence à M. Ning. S'il avait entretenu une relation avocat-client, il ne l'aurait pas référé à un autre procureur.

[39] Il lui arrive parfois de conseiller un entrepreneur en lui indiquant la procédure à suivre.

[40] Relativement à ce litige, l'entrepreneur n'a pas reçu de la part du procureur de l'administrateur des informations privilégiées.

[41] M^e De Andrade estime que l'entrepreneur et le bénéficiaire profitent l'un comme l'autre du plan de garantie.

[42] Il rappelle que La garantie Qualité-Habitation a reçu un mandat de la Régie du bâtiment pour administrer le règlement.

[43] Il affirme que dans le présent cas, il n'a retiré aucun avantage attribuable à sa fonction.

[44] Le procureur se réfère à l'article 2143 du *Code civil du Québec* précédemment cité par l'entrepreneur :

2143. Un mandataire qui accepte de représenter, pour un même acte, des parties dont les intérêts sont en conflit ou susceptibles de l'être, doit en informer chacun des mandants, à moins que l'usage ou leur connaissance respective du double mandat ne l'en dispense, et il doit agir envers chacun d'eux avec impartialité.

Le mandant qui n'était pas en mesure de connaître le double mandat peut, s'il en subit un préjudice, demander la nullité de l'acte du mandataire.

[45] Le procureur affirme qu'en matière de plan de garantie, l'administrateur est mandataire de la Régie du bâtiment; il n'est mandataire ni du bénéficiaire ni de l'entrepreneur; or, nul ne peut ignorer la loi, car il s'agit ici d'un règlement d'ordre public.

[46] Appliquer au règlement le deuxième paragraphe de l'article 2143 du *Code civil du Québec* serait illogique, car aucune décision du conciliateur ne serait alors possible.

[47] On ne peut reprocher à M. Beausoleil d'avoir expliqué à l'entrepreneur le processus d'arbitrage et d'avoir tenté d'agir en conciliateur.

[48] M. Beausoleil a parlé à l'entrepreneur de la valeur économique du plancher; parfois, la règle du gros bon sens dicte que l'on suggère d'en arriver à une entente.

[49] Si dans le présent dossier les témoignages semblent contradictoires, c'est à l'arbitre d'en décider.

[50] Le mandat de l'administrateur est de parler, discuter avec les entrepreneurs; est-ce là un motif de faire déclarer un procureur inhabile?

[51] Si c'est le cas, c'est le règlement dans son entier qui est inapplicable.

[52] Le procureur demande à l'arbitre de rejeter la présente requête de l'entrepreneur, car elle est sans fondement juridique.

[53] Au soutien de son argumentation, le procureur a soumis les autorités suivantes :

- *André Blanchet c. Grondin Poudrier Bernier et Comité de discipline du Barreau du Québec & Barreau du Québec*, C.S. 200-05-014979-012, juge Jean Lemelin, 2001-09-07 (REJB 2001-27238).
- *Hugo Normandin c. Luc Normandin*, C.S. 200-17-005408-059, juge Bernard Godbout, 2005-04-26 (EYB 2005-89550).

IV : POSITION DES BÉNÉFICIAIRES

[54] M. Nadeau s'est dit surpris d'apprendre qu'à son insu, l'on ait discuté de compensation monétaire.

[55] Il est catégorique à l'effet qu'il réclame un plancher conforme et convenable, et non pas une compensation.

V : DÉCISION ET MOTIFS

[56] Le législateur a prévu trois parties au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, soit l'entrepreneur, le bénéficiaire et l'administrateur.

[57] Au chapitre I, section I (*Interprétation*), le terme « administrateur » est ainsi défini :

« administrateur »: une personne morale autorisée par la Régie du bâtiment du Québec à administrer un plan de garantie ou un administrateur provisoire désigné par la Régie en vertu de l'article 83 de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1);

[58] Les qualités requises de l'administrateur sont décrites au chapitre III, section I du plan de garantie, tandis que les conditions à remplir par l'administrateur sont précisées au chapitre III, section II du plan de garantie.

[59] La garantie Qualité-Habitation a été autorisée par la Régie du bâtiment pour administrer un plan approuvé.

[60] Pour toute réclamation fondée sur la garantie, en l'absence de règlement entre l'entrepreneur et le bénéficiaire, l'administrateur doit intervenir; ce dernier est donc le mandataire de la Régie, et non pas le mandataire des deux autres parties. Le décret a donc donné à l'administrateur un mandat de conciliateur et de décideur; au cours de son mandat, l'administrateur, de bonne foi, pour favoriser un règlement, peut donner des conseils à l'un ou l'autre des antagonistes; le décret, en aucun cas, ne confère au personnel de l'administrateur le rôle de technicien-client ou avocat-client.

[61] Ce rôle de décideur ou de conseil pour l'une ou l'autre des parties est inscrit dans le décret, et c'est ainsi que le système a été conçu; or, cette loi est d'ordre public.

[62] Relativement à l'article 2143 du *Code civil du Québec*, il n'existe aucune preuve dans le présent dossier que soit l'entrepreneur soit le bénéficiaire ait déjà donné à un officier de l'administrateur le pouvoir de le représenter.

[63] Il n'existe pas de preuve non plus que des renseignements privilégiés aient été transmis au cours des conversations tenues entre l'entrepreneur et les représentants de l'administrateur (soit le procureur, le chef-conciliateur et le conciliateur); la décision du soussigné remise par M. Beausoleil à l'entrepreneur est également d'ordre public.

[64] Concernant cette décision du soussigné ainsi que les soi-disant propos tenus par M. Beausoleil sur la possibilité d'une compensation monétaire, je soumets qu'à moins d'une entente intervenue entre l'entrepreneur et le bénéficiaire à cet égard, l'arbitre ne peut ordonner le versement d'une telle compensation; en effet, l'article 10 du plan de garantie (couverture de la garantie) ne prévoit que le parachèvement des travaux et la réparation des vices et malfaçons.

[65] Certes, la situation devient parfois délicate; l'administrateur est pris entre deux parties désirant chacune faire valoir ses droits; il se peut qu'il veuille alors ménager la

chèvre et le chou; il y a d'un côté l'entrepreneur qui verse les frais d'adhésion exigés par l'administrateur au plan de garantie, et de l'autre le bénéficiaire qui adhère au plan; de plus, il est de notoriété publique que l'administrateur est associé à un groupement d'entreprises de construction.

[66] Dans une telle situation, les représentants de l'administrateur doivent agir de façon équitable envers les deux parties.

[67] Le soussigné accorde crédibilité au témoignage de M. Ning relativement aux agissements des représentants de l'administrateur dans le présent dossier. Quant à la pertinence de tels propos, chacun peut avoir une opinion à cet égard. Toutefois, le soussigné rappelle que ces paroles ont été échangées entre l'entrepreneur et les représentants de l'administrateur après la prise de décision de ce dernier et que cette décision a été prise par un inspecteur-conciliateur sur la base des règles de sa profession ou de son ordre.

[68] De l'aveu même de l'entrepreneur, sa présente requête en inhabilité vise La garantie Qualité-Habitation dans son entier. Or, le décret accorde à l'administrateur le droit de se faire entendre lors de l'arbitrage afin qu'il puisse défendre sa décision.

[69] Si l'entrepreneur n'est pas satisfait du comportement de l'administrateur dans le présent dossier, il peut porter plainte à la Régie du bâtiment qui, au décret, est l'organisme procurant les autorisations d'administrer le plan de garantie; le soussigné n'a aucune juridiction pour se prononcer sur l'inhabilité d'un administrateur.

[70] Relativement à l'article 23 (droits judiciaires) de la *Charte québécoise des droits et libertés de la personne*, le décret, à son article 19, procure à la fois à l'entrepreneur et au bénéficiaire, sur le fond, une audition publique et impartiale.

[71] En résumé, selon la preuve recueillie, même si la présente plainte de l'entrepreneur soulève ici une certaine ambiguïté dont la présence est constatée dans le système, du fait que l'administrateur de la garantie dessert à la fois l'entrepreneur et le

bénéficiaire, cela ne constitue pas une base suffisante pour supporter les requêtes présentées. Il n'y a pas de fondement juridique.

[72] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal

REJETTE la requête en inhabilité déposée par l'entrepreneur; et

ORDONNE la tenue d'une audience sur le fond, à une date qui sera déterminée ultérieurement après consultation des parties.

[73] Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur.

BELOEIL, le 20 avril 2007.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]