

**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 :

Groupe Doran inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : O-207232
N° dossier GAMM : 2008-09-023

**SENTENCE ARBITRALE
Annulation d'adhésion**

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour l'entrepreneur :	M. Robert Glode
Pour l'administrateur :	M ^e Patrick Marcoux
Date d'audience :	13 janvier 2009
Lieu d'audience :	Anjou
Date de la sentence :	23 janvier 2009

I : INTRODUCTION

[1] Le 1^{er} avril 2008, Groupe Doran inc. complétait un formulaire pour le renouvellement de son adhésion à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

[2] Dans un rapport de décision daté du 2 octobre 2008, l'administrateur annulait l'adhésion de l'entrepreneur pour non-soumission des états financiers; voici un extrait de cette décision :

Monsieur,

Nous avons le regret de vous aviser que nous sommes dans l'obligation d'annuler l'adhésion de l'entrepreneur à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

En effet, l'entrepreneur ne respecte pas le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q., c. B-1.1, r.0.2)*, et ce, notamment quant à l'article suivant :

78. Pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, une personne doit :

(...)

5. *soumettre des états financiers complets vérifiés ou accompagnés d'un rapport de mission d'examen, rédigés par un comptable. Ces états devront être datés et signés par une personne en autorité. De plus, les états financiers ne doivent pas être datés de plus de 4 mois suivant la fin de l'année financière de l'entreprise ;*

(...)

[3] Insatisfait de cette décision, l'entrepreneur, dans une lettre datée du 22 octobre 2008, s'adressait au Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) pour soumettre le différend à l'arbitrage.

[4] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

- M. Denis Lefebvre, analyste de crédit

- M. Robert Glode, directeur de compagnie de construction
- M^{me} Marie-Lou Thibodeau, comptable agréée

II : POSITION DE L'ADMINISTRATEUR

[5] Groupe Doran inc. a été constituée en compagnie le 24 janvier 2007. L'adhésion initiale à La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc. remonte au 7 mai 2007; cette adhésion a été consentie sur la foi d'un bilan d'ouverture daté du 12 février 2007.

[6] Vu le manque d'expérience de l'entrepreneur dans le domaine de la construction, l'administrateur a exigé une garantie additionnelle de 15 000 \$.

[7] M. Yves Bureau est le seul actionnaire de Groupe Doran inc., dont l'année financière se terminait à l'époque le 31 janvier.

[8] Le jour de l'audience, soit le 13 janvier 2009, l'administrateur n'avait pas encore reçu les états financiers de Groupe Doran inc. au 31 janvier 2008.

[9] Depuis son adhésion initiale, soit le 7 mai 2007, l'entrepreneur a construit sept unités d'habitation.

[10] Le procureur de l'administrateur cite les articles suivants du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

93. L'administrateur peut annuler une adhésion lorsque l'entrepreneur se trouve dans l'une des situations suivantes:

1° il ne remplit plus l'une des conditions requises par le présent règlement pour obtenir un certificat d'accréditation;

(...)

78. Pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, une personne doit:

(...)

5° soumettre des états financiers complets vérifiés ou accompagnés d'un rapport de mission d'examen, rédigés par un comptable. Ces états devront être datés et signés par une personne en autorité. De plus, les états financiers ne doivent pas être datés de plus de 4 mois suivant la fin de l'année financière de l'entreprise;

(...)

91. L'adhésion d'un entrepreneur est renouvelée s'il fait parvenir à l'administrateur au moins 30 jours avant la date d'expiration de son adhésion, une demande de renouvellement démontrant qu'il respecte les conditions requises par le présent règlement pour obtenir un certificat d'accréditation et s'il acquitte les frais exigés par l'administrateur.

[11] Le procureur indique qu'au moment de la demande de renouvellement en mai 2008, il n'y avait aucun document annexé; l'administrateur a patienté jusqu'en octobre 2008, et même encore aujourd'hui, il n'a toujours pas reçu les états financiers de l'entrepreneur.

[12] Pour ces motifs, le procureur demande au tribunal de maintenir la décision de l'administrateur; quant à l'entrepreneur, s'il le désire, il peut acheminer une nouvelle demande d'adhésion.

III : POSITION DE L'ENTREPRENEUR

[13] M. Robert Glode, directeur de la construction pour la région de Montréal, a expliqué comme suit le retard de la parution des états financiers du Groupe Doran inc. : l'erreur provient du fait qu'en 2008, l'entrepreneur aurait tenté d'obtenir une licence de la Corporation des maîtres électriciens du Québec, éliminant ainsi la nécessité de faire affaire avec la Régie du bâtiment.

[14] Selon le témoin, la Corporation des maîtres électriciens du Québec aurait renouvelé à la fois la licence en construction et en installation électrique.

[15] M. Glode a affirmé que les états financiers étaient dès lors disponibles et qu'ils seraient livrés cette même journée (jour de l'audience).

[16] La firme d'experts-comptables de l'entrepreneur est F B L Comptables Agréés de Brossard; M^{me} Marie-Lou Thibodeau, associée, s'occupe du dossier du Groupe Doran inc. En cours d'enquête, M. Glode a contacté par téléphone M^{me} Thibodeau et l'a identifiée; par la suite, le soussigné a conversé avec cette dernière tout en communiquant ses réponses à l'assemblée.

[17] M^{me} Thibodeau a expliqué comme suit le retard de l'émission des états financiers du Groupe Doran inc. : la comptabilité n'était pas à jour et elle ne pouvait pas obtenir les informations nécessaires de ses clients. Elle a affirmé ne pas être au courant d'une adhésion quelconque auprès de la Corporation des maîtres électriciens du Québec.

[18] M. Glode argumente à l'effet que l'entrepreneur a présenté une demande de renouvellement le 1^{er} avril 2008 et qu'il a payé les frais d'adhésion. L'entrepreneur a rempli toutes les conditions, sauf le dépôt des états financiers. Jamais l'entrepreneur n'a été avisé du fait qu'il n'était plus membre.

[19] L'entrepreneur demande à l'administrateur d'être tolérant afin de permettre à l'entreprise de poursuivre ses opérations; s'il y a eu erreur, il verra à la corriger incessamment.

IV : DÉCISION ET MOTIFS

[20] Il existe une preuve non contredite qu'au 13 janvier 2009, soit le jour de l'audience dans la présente affaire, les états financiers du Groupe Doran inc. au 31 janvier 2008 n'avaient pas encore été déposés chez l'administrateur; qui plus est, ils n'étaient pas encore entre les mains des directeurs de cette entreprise.

[21] Les motifs exposés par l'entrepreneur pour ce retard ne tiennent pas la route.

[22] Aucune preuve probante n'a été déposée sur une possible adhésion à la Corporation des maîtres électriciens du Québec; aucune preuve n'a été déposée sur l'obtention possible d'une licence de construction par cette même corporation.

[23] Quoi qu'il en soit, selon le tribunal, une telle demande n'interfère pas du tout sur la présentation des états financiers; ces derniers reflètent la situation comptable à une date précise, alors que les opérations de l'entreprise ne sont pas interrompues. D'ailleurs, l'entrepreneur admet lui-même qu'il a commis une erreur et demande à l'administrateur d'être tolérant.

[24] Le tribunal se doit d'écarter le témoignage de M^{me} Thibodeau, comptable agréée, ce témoignage n'ayant pas été reçu selon les règles de preuve généralement admises.

[25] Au chapitre IV du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, plus particulièrement aux articles 78 à 97 inclusivement, le législateur a établi les règles concernant l'adhésion d'un entrepreneur au plan de garantie, la durée de l'adhésion ainsi que le renouvellement de cette dernière.

[26] Une adhésion est valide pour une période d'un an.

[27] Les conditions de renouvellement sont exprimées à l'article 91 :

91. L'adhésion d'un entrepreneur est renouvelée s'il fait parvenir à l'administrateur au moins 30 jours avant la date d'expiration de son adhésion, une demande de renouvellement démontrant qu'il respecte les conditions requises par le présent règlement pour obtenir un certificat d'accréditation et s'il acquitte les frais exigés par l'administrateur.

[28] Dans le présent dossier, l'entrepreneur a fait parvenir sa demande de renouvellement dans les délais requis.

[29] L'article 93 du plan de garantie stipule les raisons pour lesquelles un administrateur peut annuler une adhésion; en voici un extrait :

93. L'administrateur peut annuler une adhésion lorsque l'entrepreneur se trouve dans l'une des situations suivantes:

1° il ne remplit plus l'une des conditions requises par le présent règlement pour obtenir un certificat d'accréditation;

(...)

[30] La condition relative aux états financiers pour une accréditation apparaît à l'article 78.5° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

78. Pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, une personne doit:

(...)

5° soumettre des états financiers complets vérifiés ou accompagnés d'un rapport de mission d'examen, rédigés par un comptable. Ces états devront être datés et signés par une personne en autorité. De plus, les états financiers ne doivent pas être datés de plus de 4 mois suivant la fin de l'année financière de l'entreprise;

(...)

[31] Or, au 13 janvier 2009, les états financiers de l'entrepreneur au 31 janvier 2008 n'étaient pas encore disponibles, soit plus de onze mois suivant la fin de l'année financière de l'entreprise. Dans ces circonstances, le tribunal est d'avis que l'administrateur a été suffisamment tolérant et que l'entrepreneur n'a pas déployé les efforts nécessaires pour assurer le renouvellement de son adhésion.

[32] POUR CES MOTIFS, le tribunal

MAINTIENT la décision de l'administrateur; et

REJETTE la présente réclamation de l'entrepreneur.

[33] Conformément à l'article 123 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 23 janvier 2009.

Claude Dupuis, ing., arbitre