

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier n° : 4190.37J
GAMM 2016-15-009
ABRITAT 514587-2

Date : 7 mai 2018

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

ROBERT FROT

Bénéficiaire

c.

CONSTRUCTION COURTHEL INC.

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE ABRITAT INC.

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

PRÉAMBULE

- [1] La demande du Bénéficiaire porte en arbitrage tous les points de la décision de l'Administrateur du 28 novembre 2016 de même que d'autres items qui selon M. Frot, ne figurent pas dans cette décision malgré sa dénonciation et concerne des réparations non-satisfaisantes suite à une première décision d'arbitrage rendue le 18 mai 2016;

- [2] La demande d'arbitrage formée par le Bénéficiaire portait sur des points que j'estime être de l'ordre de plus de 30 000\$;
- [3] Une entente de principe est intervenue après deux journées d'audition. La transaction du 26 octobre 2017 est signée du Bénéficiaire et de Monsieur Stéphane Thellen et Éric Courtemanche comme représentants de l'Entrepreneur. Comme me l'a fait remarquer son avocat, l'Administrateur n'est pas signataire de cette entente de principe;
- [4] Il s'en est suivie des discussions quant au paiement des frais d'arbitrage et d'expertise. L'avocat de l'Administrateur dans les circonstances de l'affaire a reconnu que sa cliente est responsable des frais d'arbitrage mais conteste qu'une ordonnance en paiement des frais d'expertise soit prononcée pour les raisons qu'il a exprimé dans diverses correspondances et conférences téléphoniques subséquentes à la signature de l'entente de principe;
- [5] Suite à la signature de l'entente de principe le 26 octobre 2017, les avocats des signataires ont demandé que je les accompagne tout au long du processus qui permettait à l'Entrepreneur de finaliser les réparations qu'il s'était engagé effectuer. C'est ainsi que la veille de la dernière conférence téléphonique du 29 mars dernier, j'appris que l'ensemble des travaux convenus avaient été effectués à la satisfaction du Bénéficiaire. Cet avis met un terme final à un litige qui prend sa source dans un contrat de construction d'une maison neuve dont le Bénéficiaire a pris réception le 1^{er} juin 2011;
- [6] Je donnerai acte à la transaction intervenue entre les parties, au règlement et à la déclaration du Bénéficiaire à l'effet que tous les travaux de réparation relatifs au contrat de construction intervenu entre lui et l'Entrepreneur sont satisfaisants. Je confirmerai aussi que le Bénéficiaire et l'Entrepreneur interviennent à une quittance réciproque, complète et finale de toute réclamation qu'elle pourrait avoir ou prétendre l'une contre l'autre, ce qui libère aussi l'Administrateur;
- [7] Puisque la question des frais d'expertises n'a pas trouvé son dénouement, la suite de la présente décision s'y attardera;
- [8] Des représentations écrites et verbales qui m'ont été faites, je comprends que seuls les honoraires de l'expert Corbeil sont réclamés par le Bénéficiaire;
- [9] Contrairement aux prétentions de l'avocat de l'Administrateur, les dispositions des articles 22 et 124 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r. 8, ci-après appelé Le Règlement) ne relèvent pas des obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à un plan de garantie ¹;
- [10] La question qui est ici traitée est spécifique au processus d'arbitrage d'ordre public institué et défini au Règlement. Effectivement, ce sont les articles 22

¹ Honorable juge Rayle, J.C.A. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ c. Maryse Desindes & Al et René Banchet (500-09-013349-030)

et 124 du règlement, dont le texte suit, qui sont concernés dans la décision que me demande les parties de rendre;

22. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

- [11] L'arbitre Blanchet dans sa décision du 29 octobre 2007² détermine que seule la partie des frais d'expertises en rapport à la preuve présentée à l'audition est de la juridiction de l'arbitre qui rend une décision en vertu du Règlement. Avec égard, les dispositions des articles 22 et 124 du Règlement mentionnent plutôt qu'il doit être statué sur le montant des frais raisonnables d'expertises pertinentes remboursables au demandeur lorsqu'il a gain de cause total ou partiel. Il n'est pas spécifié dans le texte du Règlement que les frais doivent se rapporter à la preuve présentée lors d'une séance d'arbitrage;
- [12] Mon raisonnement doit se baser sur la prémisse que le Bénéficiaire doit avoir gain de cause total ou partiel. Si je confirme ne serait-ce qu'un gain partiel, je dois ensuite analyser les services de l'expert pour déterminer de leur pertinence ou non et enfin, vérifier si leurs coûts sont raisonnables;
- [13] Ainsi, les services d'un expert rendus avant une demande d'arbitrage peuvent être pertinents s'ils permettent à l'arbitre de rendre sa décision ou d'un simple gain partiel d'un bénéficiaire. Le montant de ces services d'expert doit être raisonnable en regard du taux de rémunération et du temps qui y est consacré;
- [14] Ce qui est raisonnable peut parfois ne pas être pertinent, alors que ce qui est pertinent peut ne pas être raisonnable. Je cherche à cerner et décider en fonction du travail d'une personne compétente dans les questions soulevées par l'arbitrage. Son expérience, sa formation, son objectivité et ses compétences sont telles qu'il est qualifié d'expert. Il s'agit alors d'une

² Jacques Plante – Syndicat des Copropriétaires du Domaine Baribeau c. APCHQ et Les Constructions Bergiro Inc. (Garantie : 03-201.9PM / CCAC : S05-0502-NP)

personne d'une grande efficacité qui analyse des faits, vérifie et donne une opinion pour aider un tribunal à cerner les éléments du litige et à rendre une décision la plus éclairée possible. L'article 231 du Code de procédure civile permet de me diriger sur ces aspects;

231. L'expertise a pour but d'éclairer le tribunal et de l'aider dans l'appréciation d'une preuve en faisant appel à une personne compétente dans la discipline ou la matière concernée.

L'expertise consiste, en tenant compte des faits relatifs au litige, à donner un avis sur des éléments liés à l'intégrité, l'état, la capacité ou l'adaptation d'une personne à certaines situations de fait, ou sur des éléments factuels ou matériels liés à la preuve. Elle peut aussi consister en l'établissement ou la vérification de comptes ou d'autres données ou porter sur la liquidation ou le partage de biens. Elle peut également consister en la vérification de l'état ou de la situation de certains lieux ou biens.

[15] J'ai qualifié M. Hamelin comme expert la première journée de l'audition. Cette qualification n'est pas remise en cause. Les factures soumises comportent des taux horaires de 100 et 110\$ et sont raisonnables selon ma connaissance pour avoir arbitré plusieurs de ces comptes. Par contre, un taux fixe de 1 200\$ pour chaque journée de présence à l'audition, sans égard au nombre d'heures, n'est pas motivé;

[16] L'examen des factures, Pièce B-6a, me permet d'y relever que:

- Facture # 21511061 du 6 novembre 2015 : prix spécifique pour infiltrométrie et thermographie : 1 121.01\$;
- Facture # 201609141 du 14 septembre 2016: pour sa présence sur les lieux lors de la visite de l'inspecteur conciliateur Anne Delage. La décision de Mme Delage est celle en arbitrage. Le montant de la note d'honoraires est composé d'un frais fixe de 1 200\$ plus taxes. On y note l'inscription 9h : Le montant total est de 1 379.70\$;
- Facture # 201703083 du 8 mars 2017: Rencontre au bureau de Me Bastarache, temps de déplacement et discussion 2h X 100\$ = 200\$ plus taxes = 229.95\$
- Facture # 201705011 du 1^{er} mai 2017: Rencontre au bureau de Me Bastarache, temps de déplacement 1h et discussion 2h = 3h X 110\$ = 330\$ plus taxes = 379.42\$;
- Facture # 201709291 du 29 septembre 2017: Rencontre au bureau de Me Bastarache, 5h X 110\$ = 550\$ plus taxes = 632.36\$
- Facture # 201710031 : 2 jours à 1 200\$ chacun (3 et 4 octobre 2017) 2 400\$ plus taxes = 2 759.40\$;

La réclamation totale de ces frais dont le Bénéficiaire demande le remboursement est donc d'un montant de 6 501.84\$;

- [17] Les avocats du Bénéficiaire et de l'Entrepreneur expriment à l'unisson que la présence de l'expert fût d'une grande aide pour que les parties finalisent l'entente qui est intervenue entre eux;
- [18] La position de l'Administrateur en ce qui concerne ces frais d'expertises se résume en trois (3) points;
- a) Les factures 201511061 et 201609141 sont antérieures à la demande d'arbitrage et ne sont pas admissibles en vertu de l'article 124 du Règlement sur le plan de garantie;
 - b) Les factures 201703083, 201705011 et 201709291 sont pour la préparation du dossier et visées par l'article 125 du Règlement qui mentionne : art. 125. *Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'Administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux;*
 - c) La facture 2017-1003-1 ne serait pas payable parce que le témoignage de l'expert n'est pas pertinent et n'a pas servi à l'arbitre pour rendre sa décision;

ANALYSE

- [19] L'article 124 détermine que lorsqu'un bénéficiaire à gain de cause total ou partiel, l'arbitre se doit de statuer sur les frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur doit rembourser;
- [20] Le texte de l'article 124 est clair et il ne porte pas à interprétation. Je dois donc déterminer si le Bénéficiaire a eu gain de cause partiel. Dans ce cas-ci, puisque l'Entrepreneur s'est engagé à faire des travaux, qu'une entente de principes intervient à cet effet et qu'un expert a suivi ces travaux pour qu'enfin soit déclaré ces travaux satisfaisants, je ne peux conclure autrement : le Bénéficiaire en instance a eu gain de cause au moins partiel dans ses demandes;

EST-CE QUE LES COÛTS SONT DES DÉPENSES AUX SENS DE L'ARTICLE 125 DU RÈGLEMENT?

- [21] Si c'était le cas et si je donnais raison à l'Administrateur sur ce point, son argument pourrait être utilisé pour contrecarrer la disposition de l'article 124 et faire valoir que tous les frais raisonnables d'expertises pertinentes sont des dépenses effectuées par les parties intéressées pour la tenue de l'arbitrage et qu'ils doivent être supportés par chacun d'eux;
- [22] Le législateur en adoptant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs n'a pas adopté l'article 124 pour ensuite refuser à l'arbitre de statuer sur le quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes en vertu de l'article 125.

- [23] Cet argument textuel perd toute sa valeur lorsqu'on comprend que le Règlement a été adopté pour s'assurer qu'une personne qui se fait construire un bâtiment résidentiel neuf est protégée par un plan de garantie d'ordre public. Ce plan permet à tout bénéficiaire de recevoir des services d'entrepreneurs compétents et sous la surveillance d'un administrateur selon des dispositions qui ne soustraient pas des droits que le Code civil du Québec et le code de procédure du Québec lui permet d'exercer. Effectivement, en vertu des dispositions du droit commun, les frais d'expertises pertinentes et raisonnables sont payables par la partie perdante et font partie des frais de justice;
- [24] Dans le corps du Règlement il y est ajouté à l'article 124 : « ...*lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel* » ce qui ajoute aux dispositions du droit commun et ne retire pas la possibilité à l'arbitre de statuer sur ces frais puisqu'ils sont ou seraient une dépense effectuée pour la tenue de l'arbitrage;
- [25] Les journées d'audition des 3 et 4 octobre 2017, m'ont permis d'entendre le témoignage de Monsieur Alain Corbeil, que j'ai qualifié d'expert en bâtiments. Les travaux et services effectués en ce qui concerne la thermographie des lieux, des normes au niveau des arrêts de neige, de l'installation des solins, des tests d'infiltrométrie et de l'examen des techniques d'isolation du plafond, au pourtour des fenêtres et des murs sont des travaux qui sont tout à fait pertinents pour la tenue de l'arbitrage;
- [26] J'ajoute que si j'avais eu à rendre une décision sur ces items, j'aurais sans aucun doute utilisé les mesures et constats de ces rapports et le contenu de rapport et son rapport et témoignage;
- [27] Puisque les services pertinents d'un expert ne sont pas des frais visés par l'article 125 du Règlement, je dois ensuite vérifier si ces services sont raisonnables.

LES MONTANTS RÉCLAMÉS SONT-ILS RAISONNABLES?

- [28] Lors du dépôt de sa facture d'un montant forfaitaire de 1 200\$ par jour, Monsieur Corbeil a expliqué qu'il s'agissait d'un prix basé sur dix (10) heures consacrées à chacune des journées et comprenait la rencontre de son client et de l'avocat;
- [29] Les journées d'audition ont été de 9h à 5h. Je constate que le temps de préparation, de déplacement et rencontre est d'une durée de 2 heures ce qui est raisonnable;
- [30] L'examen des 3 autres factures concernent des rencontres avec l'avocat. Il y a 10 heures de discussions pour la compréhension du dossier et sa préparation par l'avocat du Bénéficiaire. L'expert et l'avocat doivent aiguiller leurs connaissances d'un dossier. Ceci fait, l'avocat choisira sa stratégie, les arguments valides ou non, son argumentation et la preuve qu'il doit présenter lors de l'arbitrage. Bien souvent, ces rencontres vont permettre à l'avocat de planifier sa preuve et proposer des modalités qui réduiront le temps

d'audition. L'historique du dossier, sa lourdeur technique et les divers items que le Bénéficiaire réclamaient comme des éléments couverts par le plan de garantie rendent tout à fait raisonnable ce temps de transfert de connaissances;

- [31] J'ai des factures au taux horaire de 100\$, d'autres à 110\$ et enfin la présence de l'expert à l'audition est basée sur un taux horaire de 120\$. La valeur des services qu'il rend, qu'il soit en attente de témoigner, à écouter les témoignages ou à témoigner sont, selon moi, la même. Je peux comprendre d'un ajustement d'un taux horaire mais je n'accepte pas une hausse parce qu'une personne est « *en audition*».
- [32] Les frais sont raisonnables pour les deux (2) journées de présence lors de la séance d'arbitrage à un taux horaire de 110\$ soit 1 100\$ plus les taxes pour un montant total de 2 530,60\$;
- [33] Les services que l'expert a rendu avant la demande d'arbitrage sont aussi pertinents puisque c'est la divergence entre cette opinion et celle du signataire de la décision sous examen qui a été portée en arbitrage et qui font l'objet de la demande du Bénéficiaire;
- [34] Le lecteur aura compris que je conclus que le Bénéficiaire à eu gain de cause en partie et que les frais raisonnables et pertinents de son expert devront lui être remboursés par l'Administrateur;
- [35] Dans les circonstances j'accorderai le remboursement des notes d'honoraires numéros 20151106-1, 20160914-1, 20170308-3, 20170929-1, 20170501-1 pour un montant total de 3 742.44\$. Je réduis la facture 20171003 de 200\$ plus taxes (230.90\$) ce qui porte son montant à 2 518.50\$;

POUR ET PAR CES MOTIFS :

PREND ACTE à l'entente de principe intervenue entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 26 octobre 2017;

DONNE ACTE de la déclaration du Bénéficiaire que les travaux de réparation de Stéphane Thellen et Éric Courtemanche, pour l'Entrepreneur, sont satisfaisants;

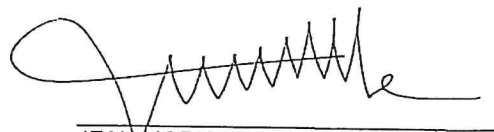
DONNE ACTE de la validité de la quittance réciproque, complète et finale de toute réclamation que le Bénéficiaire, Stéphane Thellen, Éric Courtemanche et l'Entrepreneur pourrait avoir ou prétend d'avoir l'une contre l'autre intervenu dans la transaction conclut entre eux;

DONNE ACTE que la présente décision quant aux frais d'expertises met fin à tout litige entre les parties;

ACCUEILLE partiellement la demande du Bénéficiaire quant aux frais d'expertises pertinentes et raisonnables que l'Administrateur doit lui payer;

CONDAMNE l'Administrateur à payer au Bénéficiaire la somme de 6 670,94\$ et ce dans les trente (30) jours de la date de la présente, passer ce délai, cette somme portera intérêts au taux légal;

Tous les frais de l'arbitrage sont payables par l'Administrateur conformément à l'article 123 du Règlement. Advenant que ces frais ne soient pas payés dans les trente jours de la présente, des intérêts au taux légal seront alors exigibles;


JEAN MORISSETTE, arbitre

ME RÉMI BASTARACHE

Pour le Bénéficiaire

ME NORMAND RIENDEAU

Pour l'Entrepreneur

ME MARC BAILLARGEON

Pour l'Administrateur

Date(s) d'audience: 13 et 14 mars 2018