

**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)

Dossier no : GAMM : 2019-11-14
ABRITAT : 19-066MB
DOYLE: 2019-11-14 JD

ENTRE :

SDC 7700, rue de Lavaltrie

(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

ET

LES BÂTIMENTS PRO INC.

(ci-après appelé l' « **Entrepreneur** »)

ET

GARANTIE ABRITAT INC.

(ci-après appelé l'« **Administrateur** »)

SENTENCE SUR OBJECTION PRÉLIMINAIRE

DEVANT L'ARBITRE : **Me Jean Doyle**

Pour le Bénéficiaire : Me Kim Destrempe de De Grandpré Joli-Coeur

Pour l'Entrepreneur : M. Roberto Mucciacciaro des Bâtiments Pro Inc.

Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon de La Garantie Abris Inc.

Audience : Par conférence téléphonique le mardi 24 mars 2020

LES PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR

- A-1 Déclaration de copropriété en date du 2 mai 2014;
- A-2 Avis de fin des travaux en date du 29 novembre 2016;
- A-3 Copie du Registre des entreprises pour le bénéficiaire;
- A-4 Document de l'administrateur pour la réception des parties communes en date du 25 février 2019;
- A-5 Courriel de Mme Angèle Joly adressé à Mme Johanne Tremblay en date du 17 octobre 2019;
- A-6 Lettre des procureurs du bénéficiaire adressée à Me Jean Doyle en date du 14 novembre 2019;
- A-7 Demande d'arbitrage en date du 12 décembre 2019.

LES PIÈCES DES BÉNÉFICIAIRES

B-1 Courriel de Mme Angèle Joly adressé à Mme Johanne Tremblay en date du 17 octobre 2019;

LES FAITS

1. Le Tribunal devra décider, seulement, à ce stade-ci, du bien-fondé de l'objection préliminaire, présentée par le procureur de l'Administrateur de la garantie, lors de la conférence téléphonique de gestion tenue le 16 mars 2020.
2. Cette objection préliminaire doit être effectivement entendue avant tout argument relatif au mérite de la demande d'arbitrage notifiée par le Bénéficiaire.
3. Les procureurs du Syndicat Bénéficiaire ont présenté une demande d'arbitrage comme suit :

**« OBJET : SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 7700 RUE DELAVALTRIE
N/réf. : 307128-1**

Maître,

Nous sommes les procureurs et conseillers juridiques du Syndicat des copropriétaires du 7700 rue de Lavaltrie (ci-après le « Syndicat »), lequel est bénéficiaire d'un Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

La présente fait suite au courriel transmis par Madame Angèle Joly (Garanties GMN & Abrisat) au Syndicat en date du 17 octobre 2019, lequel est joint à la présente lettre. Par ce courriel, madame Joly a statué sur l'application des délais des différentes garanties. Nous sommes en désaccord avec la position de madame Joly.

Nous estimons que cette réponse est de nature à faire l'objet d'une demande d'arbitrage en application du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, notamment son article 106.

Nous vous demandons en conséquence de procéder à la nomination d'un arbitre.

Comme il se doit, nous adressons copie de la présente tant à Madame Angèle Joly de la Garantie GMN & Abrisat qu'à l'Entrepreneur.

Veillez agréer, Maître, l'expression de notre considération distinguée.

DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR, s.e.nc.r.l.

KIM DESTREMPES, Avocate »

4. Lors d'une conférence téléphonique tenue, jeudi le 12 mars 2020, Me Marc Baillargeon, procureur de l'Administrateur de la Garantie, présenta une objection préliminaire relativement à la juridiction du Tribunal en la présente instance.
5. Une audience par conférence téléphonique fut convenue par les parties impliquées et présentes à cet appel conférence de gestion et convenue pour être entendue le 24 mars 2020.
6. Il est de toute première importance de retranscrire ici le libellé des correspondances tenues, tant par la représentante du Syndicat, que par l'employée de l'Administrateur de la garantie les 11 octobre 2019 et 17 octobre 2019 respectivement :

Courriel de Mme Angèle Joly à Mme Johanne Tremblay en date du 17 octobre 2019.

Bonjour madame Joly...

Suite à notre conversation téléphonique de ce jeudi 10 octobre est-ce possible pour vous de confirmer par écrit le fait que les parties communes sont garanties 1 an ...3 ans et 5 ans avec leurs attributs (i.e.... réparations mineures... malfaçons et vices cachés....et structure) et spécifier les dates d'échéances...

Également il serait apprécié si possible d'indiquer la portée de l'article 25.1 – laquelle si je vous ai bien compris confirme que le Syndicat est réputé avoir reçu officiellement les parties communes et que nous avons toujours un recours de six mois (ou un délai de six mois) pour réclamer des réparations au promoteur sur justificatif d'un expert reconnu (architecte ... ingénieur ou technologue)...

Je vous remercie de comprendre que je dois justifier le déboursé de ce professionnel auprès de la majorité des propriétaires dans l'immeuble. (soit pour une inspection totale ou partielle)

*Johanne Tremblay
Présidente du C.A.*

B-1 et P-5

Courriel de Mme Johanne Tremblay adressé à Mme Angèle Joly en date du 11 octobre 2019;

« Bonjour Mme Tremblay,

*En fait, lors de notre dernière conversation téléphonique du 10 octobre dernier, je vous ai dit que contrairement à vos prétentions, le syndicat a bien reçu l'avis de fin des travaux qui confirmait que les travaux relatifs aux parties communes du bâtiment étaient exécutés en date du **30 avril 2016**. Le fait que c'est M. Antonio Argento qui a émis cet avis et qu'il est président du syndicat selon le registre des entreprises, il est faux de prétendre que le syndicat n'était pas au courant de l'Avis de fin des travaux. Bien que M. Argento travaille à titre de comptable pour l'entrepreneur, comme il possède personnellement 2 condos, il est considéré copropriétaire au même titre que tous les autres*

copropriétaires. La preuve est que vous l'avez élu pour être président au C.A., le 1^{er} février 2019.

En ce qui concerne la réception du bâtiment, le transfert du syndicat a eu lieu le 1^{er} février 2019 et le syndicat avait 6 mois pour procéder à la réception des parties communes. Comme le Syndicat n'a pas reçu le bâtiment dans les délais requis, l'Administrateur du plan de garantie a procédé à une réception présumée selon l'Article 25.1 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Cette réception a été établie au 1^{er} août 2019. Maintenant, il est trop tard pour mandater un professionnel en bâtiment pour faire la réception des parties communes. Elle ne sera pas reconnue auprès d'Abritat.

Maintenant, si vous voulez faire une réclamation auprès d'Abritat, libre à vous d'engager un professionnel en bâtiment, mais ce n'est pas nécessaire pour ouvrir un dossier au plan de garantie. C'est l'inspecteur-conciliateur d'Abritat qui déterminera si votre réclamation est justifiée et si c'est couvert par le plan de garantie.

Pour ce qui est des dates de fin des garanties :

- ***La garantie de 1 an** débute le 1^{er} août 2019 et se termine le 1^{er} août 2020, avec un délai accordé de 6 mois pour faire une réclamation;*
- ***La garantie de 3 ans** débute le 1^{er} août 2019 et se termine le 30 avril 2021, avec un délai accordé de 6 mois pour faire une réclamation.*

(Normalement, elle aurait dû se terminer le 1^{er} août 2022, mais elle ne peut pas dépasser la date de fin de la garantie de 5 ans);

- ***La garantie de 5 ans** débute le 30-04-2016 et se termine le 30-04-2021, avec un délai accordé de 6 mois pour faire une réclamation.*

Si maintenant vous voulez déposer une plainte pour une réclamation auprès de l'entrepreneur, veuillez-vous adresser au Service à la clientèle qui vous indiquera comment procéder pour ouvrir votre dossier.

Bonne journée.

Veillez prendre note que je suis à l'extérieur du bureau tous les vendredis.

ARGUMENTATION

L'ARGUMENTATION DE L'ADMINISTRATEUR

7. L'Administrateur de la garantie pose deux questions :

« 1. Est-ce que le courriel de Mme Angèle Joly, adressé à Mme Johanne Tremblay, en date du 17 octobre 2019 (onglet #5 du Cahier de pièces de l'Administrateur) constitue une « décision de l'Administrateur » au sens du Règlement?

« 2. Si oui, est-ce que cette décision peut faire l'objet d'une demande d'arbitrage en vertu de l'article 106 du Règlement, considérant que le SDC demandeur n'a jamais déposé de réclamation auprès de l'Administrateur? »

8. Le procureur de l'Administrateur suggère de répondre par la négative à la question numéro 1, parce qu'aucun des éléments énumérés à l'article 66 du Règlement n'apparaît à la correspondance du 17 octobre de madame Joly.

9. L'article 66 énumère ainsi les éléments nécessaires à l'établissement d'une décision.

- « 1. Qu'il s'agit de la décision de l'Administration;
- 2. Le nom du Bénéficiaire et celui de l'Entrepreneur;
- 3. L'adresse du bâtiment concerné;
- 4. La date de chaque inspection;

5. La date de la décision;
 6. Les recours utiles;
 7. Les délais de recours prévus par le Règlement;
 8. Les coordonnées des organismes d'arbitrage autorisés; »
10. Dans les faits, seuls les noms du Bénéficiaire et de l'Entrepreneur et les délais d'exercice de la garantie sont mentionnés dans la correspondance litigieuse de Mme Joly;
11. Le procureur conclut, du manquement d'informations prévues à l'article 66 du *Règlement*, que cette lacune est fatale à la reconnaissance, par le tribunal, que cette dite correspondance doit être considérée comme une décision de la part de l'Administrateur de la garantie;
12. Dans ses propos, à l'audience tenue par téléconférence, Me Baillargeon ajoute que Mme Joly ne fait que répondre à des questions, posées par Madame Johanne Tremblay, dans son courriel du 11 octobre 2019;
13. On peut constater à la lecture de cette correspondance de Mme Tremblay qu'elle requiert une réponse quant à la portée des garanties alors qu'elle s'exprime ainsi :
- « . . . de confirmer par écrit le fait que les parties communes sont garanties un an . . . trois ans et cinq ans avec leurs attributs (i.e. . . réparations mineures . . . Malfaçons et vices cachés !!! et structure) et spécifier les dates d'échéances !!! »*
14. Madame Tremblay continue comme suit :
- « Également il serait apprécié, si possible, d'indiquer la portée de l'article 25.1- laquelle, si je vous ai bien compris, confirme que le*

Syndicat est réputé avoir reçu officiellement les parties communes et que nous avons toujours un recours de six (6) mois (ou un délai de six mois) pour réclamer des réparations au promoteur sur justificatif d'un expert reconnu (architecte...) ingénieur ou technologue (...). »

15. Et : « *Je vous remercie de comprendre . . . »*

16. Nous conviendrons tous que cette lettre, de Madame Tremblay, a, pour seul but, de demander la clarification de certains articles du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* dont elle ne saisit pas toute la portée et dont elle veut connaître les tenants et aboutissants, avant de présenter une réclamation et/ou de faire appel à des experts, qui commandent toujours des frais et honoraires relativement élevés. Elle ne requiert pas une décision. Le libellé manifeste qu'elle veut des explications avant d'entamer le processus de dénonciation/réclamation.

17. La correspondance de Mme Joly du 17 octobre 2019 répond effectivement à ce questionnement et manifeste, à deux endroits, clairement, qu'il n'y a pas eu de réclamation produite par le syndicat bénéficiaire.

« Maintenant, si vous voulez faire une réclamation auprès d'Abritat, libre à vous d'engager un professionnel en bâtiment mais ce n'est pas nécessaire pour ouvrir un dossier au plan de garantie.

.....

« Si maintenant vous voulez déposer une plainte pour une réclamation auprès de l'Entrepreneur, veuillez vous adresser au Service à la clientèle qui vous indiquera comment procéder pour ouvrir votre dossier. »

18. Il apparaît donc clairement au tribunal, sur vue de ces deux correspondances, qu'aucune réclamation n'avait alors été présentée à Abrisat, Administrateur de la Garantie. Et nous croyons répondre ainsi, partiellement, par la négative, à la deuxième question de l'Administrateur de la garantie.
19. Mais revenons à la première question.
20. L'Administrateur de la garantie continue son argumentation en présentant au Tribunal, trois décisions arbitrales qui peuvent l'assister dans son analyse.
21. Si nous procédons par ordre chronologique, la première décision que nous analyserons sera 9250-4992 Québec Inc. contre Richard Brady et Gill Jeanotte et la Garantie de Construction Résidentielle (GCR) décision de Me André Dugas du 10 juin 2016 :

« [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. »

- [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.*
- [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.*
- [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.*

- [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.*
- [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.*
- [34] *Pour le soussigné, la lettre du 10 décembre 2015 n'est pas une décision.*
- [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.*

[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.*

[47] *Dans sa lettre du 10 décembre 2015, l'Entrepreneur annonce aux Bénéficiaires et à l'Administrateur qu'il ne conteste pas la décision. »*

22. Il appert clairement à cette décision que l'arbitre, Me André Dugas, a considéré qu'une simple correspondance de l'Administrateur de la garantie traitant de certains détails et précisions aux travaux correctifs, n'était pas ce que l'on peut clarifier de décision de la part de l'Administrateur de la garantie et, en conséquence, ne justifiait pas un nouveau délai dans le traitement de la demande en arbitrage.
23. Dans la décision suivante, de l'arbitre Me Carole St-Jean, le 12 novembre 2018, dans la cause de Bianka Chenel et Les Habitations Entourage Inc. et Garantie de Construction Résidentielle (GCR) on peut lire que :

« Quant au deuxième moyen

27. *Le bénéficiaire argumente que le délai d'exercice du recours en arbitrage n'est pas de rigueur.*

28. *Elle ajoute que les échanges entre la bénéficiaire et l'administrateur démontrent que la bénéficiaire était insatisfaite de la décision rendue par le conciliateur en date du 29 janvier 2018.*

36. *En d'autres termes, la compétence de l'arbitre désigné dans le cadre de la demande d'arbitrage ne s'applique qu'à l'égard de tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une*

réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur.

37. Les dispositions de l'article 66 du Règlement énumèrent la liste des renseignements que doit comporter la décision de l'administrateur portant sur une réclamation d'un bénéficiaire, à savoir :

- L'indication qu'il s'agit de la décision de l'administrateur;
- Le nom du bénéficiaire et celui de l'entrepreneur;
- L'adresse du bâtiment concerné;
- La date de chaque inspection;
- La date de la décision;
- Les recours;
- Les délais de recours prévus par le règlement;
- Les coordonnées des organismes d'arbitrage autorisés par la Régie de même que celles du ministère du Travail pour lui permettre d'obtenir la liste des médiateurs reconnus.

38. Or, le courriel du conciliateur en date du 21 mars 2018 (Pièce A-13) ne comporte absolument aucun des renseignements énumérés à l'article 66 et plus particulièrement aucune indication à l'effet qu'il s'agit d'une décision de l'administrateur.

39. Tout au contraire, il appert clairement que ce courriel du conciliateur vise uniquement à informer les parties que le délai pour compléter les travaux est reporté.

50. Quant au deuxième moyen soulevé par l'administrateur, le Tribunal arbitral est d'avis que la demande d'arbitrage soumise par la bénéficiaire portait uniquement sur le report du délai d'exécution des travaux correctifs et aucunement sur la décision rendue en date du 29 janvier 2018.

52. *Plusieurs éléments de ce courriel ont mené la soussignée à conclure que seul le report du délai a fait l'objet de la demande d'arbitrage.*

58. *Quant au quatrième paragraphe, il reproduit textuellement le courriel du conciliateur en date du 21 mars 2018 dans lequel il informe, qu'en raison d'un problème de coordination entre les parties, il reporte le délai pour compléter les travaux.*

61. *En résumé, il appert clairement de ce courriel que le seul objet du désaccord de la bénéficiaire a trait à la prolongation du délai accordé à l'entrepreneur pour compléter les travaux et plus particulièrement l'affirmation du conciliateur à l'effet que la prolongation de ce délai est attribuable à un problème de coordination entre les parties.*

63. *Il résulte de ce qui précède que la demande d'arbitrage de la bénéficiaire ne porte que sur la contestation du report du délai d'exécution des travaux correctifs.*

64. *Or, le Tribunal arbitral a déjà conclu plus haut qu'il est sans compétence pour statuer sur le report du délai d'exécution des travaux correctifs accordé par le conciliateur puisque ce report n'est pas une décision de l'administrateur donnant ouverture au recours en arbitrage. »*

24. Dans la décision suivante, plus récente, Me Michel A. Jeannot, le 7 janvier 2019, dans la cause de Gestion Titanium Inc. contre Marie-Josée Tremblay et Benoit Hotte et Garantie Résidentielle, s'exprime ainsi :

[1] *Le moyen préliminaire soulevé l'est ici par l'Administrateur suggérant inter alia que la correspondance du 27 septembre 2018, celle-là même qui est source de la demande d'arbitrage, ne constitue pas une « décision » au sens du Règlement et n'est donc pas susceptible d'arbitrage.*

[12] *Si l'Administrateur a accepté des prolongements des délais afin de permettre à l'Entrepreneur de soumettre une alternative « plus économique » au rehaussement, il n'en demeure pas moins que le but de la décision du 26 juin 2018 était de faire en sorte que la dalle du sous-sol soit rehaussée de 1.0 mètre par rapport à son niveau actuel et que sur ce, il y ait chose jugée. Si les alternatives proposées ne sont pas, selon l'Administrateur (et les Bénéficiaires), des alternatives acceptables, la correspondance du 27 septembre 2018 appert plutôt être l'arrêt de la suspension des délais de rigueur prévus aux conclusions de la décision du 26 juin 2018 et que donc, les travaux (vu semble-t-il l'immobilisme et/ou réticence de l'Entrepreneur) seraient assumés par l'Administrateur.*

[16] *Si l'Entrepreneur a le libre choix des moyens d'exécution du contrat, son obligation de se conformer à la règle de l'art en est une de résultat.*

[37] *La correspondance du 27 septembre 2018 n'est pas une décision mais plutôt l'annonce par l'Administrateur de l'arrêt de la suspension des délais et de la mise en exécution des travaux correctifs requis par la décision du 26 juin 2018.*

25. Le Tribunal comprend de ces décisions, soumises à son étude et commentées par l'Administrateur de la Garantie, qu'elles considèrent, dans chaque cas, que la correspondance échangée entre le Bénéficiaire ou l'Entrepreneur et l'Administrateur de la Garantie l'était avant qu'une réclamation soit produite ou, alors qu'une réclamation était en cours de processus, ou même après qu'une décision ait été rendue, après inspection, suivant une dénonciation ou réclamation auprès de l'Administrateur en garantie. Ce n'est pas alors une décision en soi et elle ne doit pas porter atteinte aux droits de l'Administrateur, quant à la course des délais pour quelque étape que ce soit à franchir pour le cours normal du processus d'arbitrage.
26. Selon l'Administrateur, pour que l'arbitre ait juridiction, il doit y avoir une décision clairement exprimée par l'Administrateur et non pas seulement un échange de propos explicatifs.

L'ARGUMENTATION DU BÉNÉFICIAIRE

27. Le Bénéficiaire conteste l'affirmation du procureur de l'Administrateur de la Garantie quant à l'interprétation qu'il donne du courriel de Mme Joly;
28. Selon Me Destrepes, ce courriel de Mme Tremblay ne vise pas, seulement, qu'à répondre aux questions de Mme Tremblay mais « représente la position définitive de l'Administrateur sur le point de départ des différentes garanties relativement à l'immeuble sis au 7700, rue de Lavaltrie, à Montréal. »
29. Le Bénéficiaire attire l'attention du Tribunal sur la cause de Raymond Sauvé contre Groupe Allogio Inc. et la Garantie Habitation du Québec Inc., datée du 5 octobre

2012, alors que sur une objection préliminaire l'arbitre, Me Roland-Yves Gagné se prononce sur sa juridiction, alors que l'Administrateur argumente comme suit :

[96] *L'Administrateur plaide que la lettre du 22 mai 2012 (pièce A-3) n'est pas une décision au sens du Règlement, mais un échange de correspondance, qui confirme qu'il n'y a plus de garantie.*

[98] *Une décision est une décision seulement si elle est conforme aux conditions de l'Article 66 du Règlement ... »*

30. Par ailleurs dans cette affaire, l'argumentation du Bénéficiaire statuait comme suit :

« [114] *La lettre du 4 mai 2007 disait que c'était impossible pour l'Administrateur du Plan de Garantie de pouvoir statuer – il n'y avait pas de décision de rendue.*

[115] *Dans la lettre du 22 mai 2012, la lettre est toute autre, il est dit que la couverture est échue depuis juin 2007, l'Administrateur a pris position, il a décidé d'une interprétation en droit du Règlement. »*

[116] *Le Règlement est aussi d'ordre de protection, car le but visé est la protection du Bénéficiaire. L'Article 66 du Règlement vise à protéger les consommateurs, l'omission de ses dispositions n'empêche pas qu'il y ait une décision, l'Administrateur ne peut invoquer sa propre turpitude. »*

[117] *Il invoque les article 4.1 et 4.2 C.p.c. et 116 du Règlement (appel à l'équité).*

- [118] *D'après les dictionnaires, une décision est tout simplement, l'action de décider.*
- [119] *De plus, si on allègue que le Règlement ne s'applique pas car il n'y a pas de décision, quel est le recours du Bénéficiaire en cas de refus d'en rendre une sous le Code de procédure civile? Le recours est la demande d'arbitrage prévu dans le Règlement.*
- [141] *Il n'y a aucune définition du mot décision dans le Règlement.*
- [142] *L'Article 66 du Règlement n'est pas une définition du mot décision mais spécifie ce que doit contenir une décision – qu'il manque des éléments de cet Article dans une décision ne fait pas d'elle une « non-décision » sur laquelle l'arbitre n'aurait pas compétence sous l'Article 106 du Règlement.*
- [145] *Nulle part à l'article 19 du Règlement il n'est écrit qu'une décision doit être obligatoirement être rendue suite à une inspection pour être qualifiée ou non de décision.*
- [149] *Quand l'Administrateur décide de ne pas continuer le processus prévu aux différents paragraphes de l'Article 18 du Règlement parce que, d'après lui, il n'a pas à le faire, alléguant par exemple que le délai de couverture est échu ou que le Bénéficiaire a fait part d'inquiétudes sans alléguer de réels dommages, il rend alors une décision au sens du Règlement, et au sens des articles 19 (demande d'arbitrage) et 106 (compétence de l'arbitre) du Règlement.*

[152] *Les Articles 19 et 106 du Règlement ne font aucune distinction entre une décision rendue suite à une inspection ou une décision à l'effet qu'on refuse l'envoi d'un inspecteur car l'Administrateur a unilatéralement décidé de ne pas le faire, et le Tribunal changerait les termes de ces Articles s'il décidait autrement.*

[153] *L'Administrateur a déjà plaidé dans le passé que le refus de rendre une décision ne donnait pas juridiction à un arbitre, sans succès.*

31. Dans son argumentation écrite, l'avocate du Bénéficiaire plaide que :

« Le courriel du 17 octobre 2019 est bien plus qu'un simple envoi visant à informer et à répondre aux questions de Mme Tremblay : il représente la position définitive de l'Administrateur sur le point de départ des différentes garanties relativement à l'immeuble sis au 7700 rue de Lavaltrie, à Montréal. Il s'agit d'ailleurs d'un des éléments que doit décider l'Administrateur, tel que l'indique l'article 66 du Règlement. »

32. Effectivement, l'article 66 du *Règlement* mentionne que la décision doit comporter, entre'autres, les renseignements suivants : « les recours et délais de recours prévus par le *Règlement*. »

33. Il est exact également que le courriel de Mme Joly à Mme Tremblay manifeste son interprétation des délais de garantie d'un an, trois ans et cinq ans. Mais est-ce suffisant ?

34. Doit-on considérer que la mention de tous les éléments soit nécessaire. Ou, que la mention d'un ou plus éléments suffise à remplir l'obligation.

35. Il paraît juste de laisser les tribunaux décider au cas par cas. Ainsi, la quantité ou l'importance des éléments traités devra être analysée dans le contexte de la preuve présentée pour analyse et adjudication.

36. Cependant, avant cette mention et immédiatement après cette mention on peut lire audit courriel :

«C'est l'inspecteur – conciliateur d'Abritat qui déterminera si votre réclamation est justifiée et si c'est couvert par le plan de garantie.»

Si maintenant vous voulez déposer une plainte pour réclamation auprès de l'Entrepreneur . . . »

37. La lecture de l'interprétation de Mme Joly quant au point de départ et au délai offerts par chacune des garanties, dans le temps, est mentionnée à son courriel. Cependant, il nous faut aussi tenir compte, comme ci-haut, avant et après, qu'il est clairement mentionné que c'est l'inspecteur qui rendra éventuellement une décision et qu'il y a toujours lieu de présenter une réclamation.

38. Il y a également lieu, pour le tribunal, de noter dans la décision de Me Roland Yves Gagné dans l'affaire *Raymond Sauvé contre Groupe Allogio et la Garantie Abritat du Québec* et ce, tel que l'a judicieusement souligné le procureur de l'Administrateur de la Garantie que cette décision a été rendue dans le cadre d'une réclamation dûment présentée à l'Administrateur de la garantie par le bénéficiaire. Ce qui n'est pas le cas en la présente instance.

39. L'Entrepreneur a manifesté qu'il ne souhaitait pas offrir d'argumentation, ni opinion.

DÉCISION

40. **Considérant** qu'aucune dénonciation/réclamation n'a été produite à l'Administrateur de la garantie.

41. **Considérant** que le courriel de Madame Angèle Joly donnait suite à un courriel de Madame Johanne Tremblay et manifeste que :

« maintenant, si vous voulez faire une réclamation auprès d'Abritat, libre à vous d'engager un professionnel en bâtiment, mais ce n'est pas nécessaire pour ouvrir un dossier au plan de garantie. C'est l'inspecteur conciliateur d'Abritat qui déterminera si votre réclamation est justifiée et si c'est couvert par le plan de garantie. »

« Si maintenant vous voulez déposer une plainte pour réclamation auprès de l'Entrepreneur, veuillez vous adresser au service à la clientèle qui vous indiquera comment procéder pour ouvrir votre dossier ».

42. **Considérant** que la verbalisation utilisée par Madame Angèle Joly, dans son courriel du 17 octobre 2019, manifeste clairement qu'il n'y a pas eu de réclamation et qu'il y a toujours ouverture à présenter une réclamation tant auprès de l'Administrateur que de l'Entrepreneur, afin que le processus de traitement de la plainte suive son cours selon les stipulations du *Règlement*.

43. Le tribunal **conclut** que le courriel du 17 octobre 2019 de Madame Angèle Joly à Madame Johanne Tremblay est une simple réponse explicative à certaines interrogations de la part du Bénéficiaire. Il ne s'agit en aucun cas d'une décision pouvant faire l'objet d'une demande d'arbitrage.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

CONFIRME qu'il n'y a eu aucune décision de l'Administrateur en la présente instance.

REJETTE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire SDC 7700 rue de Lavaltrie, Montréal.

CONDAMNE le Bénéficiaire et l'Administrateur à défrayer, en parts égales, les frais d'arbitrage et ce, en considération des articles 116 et 123 du *Règlement sur le plan de Garantie des Bâtiments résidentiels Neufs*.

Montréal, le 23 avril 2020



Jean Doyle, avocat
Arbitre

GAMM : 2019-11-14

Jurisprudence

9250-4992 Québec Inc. contre Richard Brady et Gill Jeanotte et la Garantie de Construction Résidentielle (GCR) décision de Me André Dugas du 10 juin 2016, Dossier SORECONI : 151612001 , Dossier d'enregistrement : 101565

Bianka Chenel et Les Habitations Entourage Inc. et Garantie de Construction Résidentielle (GCR), arbitre Me Carole St-Jean, 12 novembre 2018, Dossier : CCAC (S18-032501-NP)

Gestion Titanium Inc. contre Marie-Josée Tremblay et Benoit Hotte et Garantie Résidentielle, Arbitre Me Michel A. Jeannot, décision du 7 janvier 2019, Dossier CCAC : S18-102901-NP

Raymond Sauvé contre Groupe Allogio Inc. et la Garantie Habitation du Québec Inc., datée du 5 octobre 2012, Arbitre Me Roland-Yves Gagné, Dossier : 120806001