

**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 : 2019-05-01
GCR : 120862-722
DOYLE: F. LALONDE

ENTRE :

Madame France Lalonde

(ci-après la« **Bénéficiaire** »)

ET

ECGR Promotions Inc.

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

ET

Garantie de construction Résidentielle (GCR)

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

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

Pour la Bénéficiaire : Mme France Lalonde

Pour l'Entrepreneur : Me Kim Destrempe (De Grandpré, Joli-Cœur
M. Stéphane Deschênes

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Date d'audience : Jeudi le 14 novembre 2019

Date de la sentence : 6 décembre 2019

LES PIÈCES DE L'ENTREPRENEUR

Pièce E-1	Décision de l'Administrateur datée du 2 mars 2018
Pièce E-2	Décision arbitrale datée du 12 juin 2018
Pièce E-3	Facture du cabinet De Grandpré Joli-Cœur au montant de 2 049,44\$ adressée à M. Stéphane Deschênes du 9164-4971 Québec / Groupe ECG
Pièce E-4	Correspondance du 1 ^{er} mai 2019 de Mme Lalonde adressée à Me De Andrade du GAMM Procès-verbal de signification destiné à France Lalonde.

LE RECOURS

1. Le mandat du tribunal lui fut confié par correspondance du Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM) le 15 août 2019.
2. Cette correspondance du GAMM faisait suite à une demande d'arbitrage de la Bénéficiaire notifiée à Me Avelino De Andrade, le 1^{er} mai 2019 et, qui se lit comme suit :

« Je vous demande de réviser mon dossier afin de revenir en arbitrage. Le Groupe ECG et l'assurance devrait être obligé de refaire les parties (int/ext) défectueuses ou manquantes à mon contrat ou à leur parole conclus (sic) pour le 3157, Bossuet. De plus, il manquait l'inspecteur Martin Shannon. Tous ont une assurance, je crois. »

*Je suis toujours à la recherche d'un avocat. J'attends une réponse sous peu, que j'espère positive. Quant au syndic, j'ai aucun compte rendu des rencontres malgré mes demandes écrites. Merci Me de votre travail. Signé : France Lalonde
P.S. J'ai découvert des méfaits sur ma bibliothèque. »*

3. La juridiction du tribunal et du soussigné n'a fait l'objet d'aucune objection ou contestation.

LES FAITS

4. Tel qu'il appert à la décision rectifiée de l'Administrateur, la plus récente au dossier, datée du 9 avril 2018, l'immeuble faisant l'objet de la présente demande d'arbitrage, est une copropriété divise sise au 3157, rue Bossuet à Montréal. La signature du contrat préliminaire et aussi du contrat de garantie est datée du 16 février 2017.

5. La demanderesse a reçu son unité d'habitation le 1^{er} juin 2017 et a effectué sa dénonciation écrite, quant à certaines déficiences alléguées, le 7 juillet 2017.
6. Cette dénonciation écrite fut reçue par l'Administrateur du plan de garantie, la GCR, le 17 novembre 2017.
7. La visite, par l'inspecteur conciliateur de la garantie de construction résidentielle, fut effectuée le 1^{er} février 2018.
8. Une première décision fut rendue le 2 mars 2018, analysant soixante-quatorze (74) points de dénonciation de la part de la Bénéficiaire.
9. La Bénéficiaire, madame France Lalonde, fut insatisfaite de la décision de l'Administrateur qui lui donne raison, sur certains points, et tort sur d'autres.
10. Insatisfaite de cette décision de l'Administrateur, madame Lalonde porta ladite décision en arbitrage, sur tous les points, accordés et rejetés, et une audience devant l'arbitre Me Avelino De Andrade conduisit à une sentence de sa part le 12 juin 2018. Cette sentence réfère aux décisions de l'Administrateur du 2 mars 2018 et du 9 avril 2018.
11. Après s'être prononcé sur tous les points en litige, tant sur la décision de l'Administrateur de la garantie du 2 mars 2018 et celle du 9 avril 2018, l'arbitre Me De Andrade, concluait comme suit :

« ACCUEILLE en partie la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire;

ANNULE la décision rectifiée du 9 avril 2018;

OCTROIE à la Bénéficiaire la somme de 1000\$ à être payée par l'Entrepreneur dans les trente (30) jours de la présente décision;

À DÉFAUT l'Administrateur devra payer ladite somme, le Tribunal réservant à l'Administrateur ses recours pour éventuellement récupérer ladite somme de l'Entrepreneur;

PREND ACTE de l'engagement de l'Entrepreneur de fournir le manuel d'instructions pour le climatiseur et les plinthes chauffantes électriques;

LES FRAIS D'ARBITRAGE sont à la charge de l'Administrateur. »

12. Lors d'une conférence téléphonique tenue le 18 septembre 2019, compte tenu de l'apparente fébrilité de la Bénéficiaire et de son manque de compréhension du mécanisme d'arbitrage en général et de la conférence préparatoire de gestion en particulier, le Tribunal jugea opportun, malgré la demande de rejet verbale soumise par le procureur de l'Administrateur de la garantie, de procéder à une audience où la gestion de l'ensemble du dossier saurait répondre davantage aux attentes de la Bénéficiaire, quant à ses démarches entreprises, et la procédure à laquelle les parties et le tribunal sont astreints et par laquelle ils sont régis. Tout compte fait, à son droit fondamental à être entendue.
13. L'audience fut tenue le 14 novembre 2019.

LES PLAIDOIRIES

14. Dans les jours précédant l'audience, soit le 8 novembre 2019, une requête pour rejet de la demande d'arbitrage fut notifiée à la demanderesse et déposée au dossier du tribunal.

15. A l'audience, alors que la Bénéficiaire était accompagnée d'un expert, le Tribunal expliqua à Madame Lalonde, avec un maximum de détails, la réalité d'une telle requête en rejet et l'obligation d'entendre les parties sur le mérite d'une telle requête. Aussi qu'en cas de maintien de la requête, selon ses conclusions, la demande d'arbitrage, telle que formulée par la demanderesse, n'aurait pas lieu et que la preuve, sur tous les points qu'elle soumettait en révision, après la décision de l'arbitre Me Avelino De Andrade, ne serait pas entendue.

16. L'avocate de l'Entrepreneur a élaboré sur tous les points de sa requête et, plus particulièrement sur les points 12 à 17 qui se lisent comme suit :
 12. *Il en ressort que près d'un an suivant la décision arbitrale rendue par Me Avelino De Andrade, la Bénéficiaire lui demande de revoir les 74 points qui étaient à l'origine de sa réclamation dans le but de l'amener à potentiellement rendre une décision arbitrale différente;*

 13. *D'abord, la décision arbitrale du 12 juin 2018 est finale et sans appel;*

14. *Ensuite, bien qu'il soit possible de demander la révision d'une décision arbitrale, celle-ci doit se faire dans un délai raisonnable, lequel a été évalué à 30 jours;*
 15. *Ce délai est amplement passé;*
 16. *Également, la révision d'une décision arbitrale doit se faire devant la Cour supérieure et non devant l'arbitre lui-même;*
 17. *Considérant ce qui précède, la demande de la Bénéficiaire est vouée à l'échec;*
17. L'avocate de l'Entrepreneur argue principalement que la Bénéficiaire tente à nouveau de reprendre, encore, l'analyse de tous les points originaux de réclamation et davantage, bien que ceux-ci aient fait l'objet d'une décision arbitrale du 12 juin 2018;
 18. Elle soutient aussi que la Bénéficiaire tente en vain une procédure « vouée à l'échec » occasionnant, par cette démarche, des frais importants et inutiles à sa cliente, l'Entrepreneur;
 19. A l'appui de ces faits, l'avocate de l'Entrepreneur a déposé, avec la présentation de sa requête, en pièce E-3, une facture au montant de 2049,44\$ taxes incluses, à laquelle elle demande d'ajouter une facture additionnelle pour préparation d'audience et audience du 18 novembre 2019 au montant de 907,91\$ pour un total de 2957,35\$ taxes incluses, somme pour laquelle elle demande remboursement de la part de la Bénéficiaire;

20. Quant au procureur de l'Administrateur de la garantie, il soutient la requête de l'Entrepreneur et ajoute que ce dossier doit connaître une fin, comme cela devait être le cas à la suite de la décision de l'arbitre Me Avelino De Andrade et que le dossier est toujours actif après un an et demie, depuis cette décision.
21. Il y a chose jugée en vertu du règlement qui stipule comme suit :
- « **Article 36** : le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur sont liés par la décision arbitrale, dès qu'elle est rendue par l'arbitre.
La décision arbitrale est finale et sans appel. »
22. Comme dernier argument, Me Boyer soumet au tribunal que seule une demande en contrôle judiciaire aurait pu garder le dossier actif et encore, aurait-il fallu qu'une telle demande soit formulée dans des délais raisonnables prévus à l'article 529 du Code de procédure du Québec, ce qui n'est pas le cas.
23. Le procureur de l'Administrateur de la garantie demande à ce que la Bénéficiaire soit condamnée à payer la moitié des frais d'arbitrage à venir au cas d'un rejet de la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire, selon les conclusions de la requête.
24. La demanderesse, quant à elle, intimée dans la présente requête en rejet, ne présente aucun argument à l'encontre de ceux proposés par l'Entrepreneur et l'Administrateur de la garantie, se contentant de faire valoir que son unité d'habitation est toujours empreinte de déficiences et que tout ce qu'elle souhaite c'est que les travaux correctifs requis, selon elle, soient effectués dans les meilleurs délais.

ANALYSE ET DÉCISION

25. Le tribunal, bien que sensible aux doléances de la Bénéficiaire, à son manque d'expérience en matière d'arbitrage et à son désespoir face à toute la situation dans laquelle elle est plongée, doit reconnaître qu'elle n'a aucun argument à faire valoir à l'encontre des arguments avancés par les procureurs de l'Administrateur de la garantie et de l'Entrepreneur et, en conséquence, considère que les points en litige, pour lesquels la demanderesse demande révision, ont déjà été adjugés par Me Avelino De Andrade le 12 juin 2018.
26. La décision de Me De Andrade est finale et sans appel, tel que prévu au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.
27. En fait, la Bénéficiaire demande de « refaire » l'arbitrage.
28. Aucune demande en contrôle judiciaire n'a été notifiée ni présentée devant la Cour Supérieure du Québec.
29. Tous les recours sont expirés depuis longtemps et la requête en rejet de demande d'arbitrage présentée par l'Entrepreneur ECGR promotions Inc. doit être accueillie en partie et la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire, madame France Lalonde, doit être rejetée.

30. Quant à la demande de l'Entrepreneur pour remboursement de ses frais, le Tribunal commentera et se prononcera comme suit :
31. Dans une sentence arbitrale du 16 décembre 2004 dans l'affaire de *Huguette Poulin c. Société immobilière Campiz Ltée et La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc.*, Me Robert Masson commentait et décidait comme suit sur la demande de remboursement de la Bénéficiaire quant à ses frais d'avocats :

[112] Mais les procureurs de la demanderesse ont souligné au Tribunal d'arbitrage que la demanderesse a connu des problèmes hors de l'ordinaire dans le traitement du dossier en l'instance et qui l'ont, au premier abord, justifiée de s'adresser à un avocat pour obtenir conseil. À commencer par les défauts de Campiz de livrer le bâtiment dans le délai prévu, l'état d'avancement du chantier au moment prévu de la livraison et les agissements de Campiz tout au long de l'épopée entre le 25 mai et le 6 novembre 2001; par les longs délais entre le moment de la transmission de ses lettres de plaintes et les premières réactions de La Garantie, délais qui ont fait surgir en elle la crainte de ne pas être entendue; par la demande de récusation de l'arbitre pour des motifs pour le moins fallacieux, laquelle demande a entraîné des frais importants; par la longueur de l'audience. De tels frais sont de nature à décourager les réclamations et, à ce compte et à ces coûts, personne ne pourra se prévaloir du plan de garantie. De tels frais ne sont pas normaux considérant que le Règlement est du type d'une loi de protection du consommateur.

[113] Le Tribunal d'arbitrage est en complet accord avec les procureurs de la demanderesse.

[114] *L'article 116 du Règlement édicte :*

« Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »

[115] *Le Tribunal d'arbitrage estime qu'en l'instance les circonstances le justifient de décider en équité.*

[116] *Le Tribunal d'arbitrage estime qu'il ne devrait pas être aussi onéreux à un demandeur de demander l'arbitrage en vertu du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et arbitre à 25% du montant de 18,350.30\$ les frais que devrait normalement supporter un demandeur.*

[117] *La Garantie devra donc rembourser la somme de 13,762,68\$ à la demanderesse pour les frais et honoraires extra-judiciaires qu'elle a dû engager, avec un intérêt aux taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec. Comme les derniers montants constituant cette somme ont été engagés durant l'audience, les intérêts s'appliqueront à compter de la date de la sentence arbitrale.*

32. Les deux factures formant un total de 2957,35\$ taxes incluses, formulées et déposées par le cabinet De Grandpré, Joli-Cœur, procureur de l'Entrepreneur, paraissent justifiées.

33. Cependant, compte tenu des circonstances particulières à ce dossier et de l'approche favorable au Bénéficiaire, faisant partie des gènes même du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.
34. Compte tenu, plus particulièrement de l'article 116, prévoyant que le tribunal a le loisir d'appliquer l'équité quand les circonstances le justifient, ce qui est le cas dans le présent dossier, le tribunal **accueille**, en partie, la demande de l'Entrepreneur et **condamne** la demanderesse à rembourser l'Entrepreneur pour une somme équivalant à 50% de sa demande soit 1478,68\$.
35. Pour le même motif d'équité avancé pour adjuger des honoraires d'avocats, le tribunal **condamne** la demanderesse Bénéficiaire à payer, à titre de frais d'arbitrage, une somme de 300\$, le reste étant à la charge de l'Administrateur de la garantie.

CONCLUSIONS

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE en partie la demande de rejet d'arbitrage comme suit :

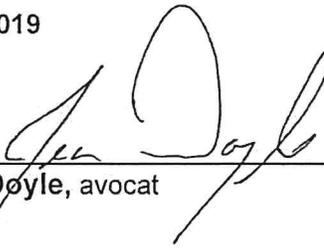
REJETTE la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire;

CONDAMNE la Bénéficiaire à rembourser à l'Entrepreneur la somme de 1478,68\$ à titre d'honoraires judiciaires et extra judiciaires;

CONDAMNE la Bénéficiaire à payer la somme de 300\$ pour frais d'arbitrage;

CONDAMNE l'Administrateur de la garantie à payer les frais d'arbitrage, sauf pour une somme de 300\$.

MONTRÉAL, le 6 décembre 2019



Jean Doyle, avocat
Arbitre

AUTORITÉS

Huguette Poulin c. Société immobilière Campiz Ltée et La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc., Dossier CCAC No : 03-0302, 16 septembre 2004, arbitre Me Robert Masson, ing., arb.