

**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 : 2020-01-17
GCR : 137192-2548
DOYLE : 2020-01-17

ENTRE:

Madame Anne-Marie Roussin et Monsieur Simon Godin

(ci-après les « Bénéficiaires»)

ET :

Administrateur de la Garantie GCR

(ci-après « l'Administrateur »)

DEVANT L'ARBITRE :

Me Jean Doyle

Pour les Bénéficiaires : Mme Anne-Marie-Roussin et
Monsieur Simon Godin

Pour l'administrateur de la Garantie : Me Éric Provençal

Pour l'Entrepreneur : N/A (failli)

Date d'audience : 9 septembre 2020

Date de la sentence : 6 octobre 2020

SENTENCE ARBITRALE

1. Le contrat préliminaire déjà cité en A-1;
2. Le contrat de garantie déjà cité en A-2;
3. Un formulaire inspection pré réception déjà cité en A-3;
4. Le formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 9 mai 2019;
5. L'hypothèque légale;

A-5 Courriel de l'avis de 15 jours daté du 12 juin 2019 avec en pièces jointes :

Le formulaire de dénonciation;

Une liste d'anomalies et malfaçons datée du 2 mai 2019;

Un rapport d'inspection émis par Inspections Nicolas Landry (voir A-25);

Courriels datés du 9 au 13 mai 2019 avec des photos du terrain;

La preuve d'envoi par poste Canada, de la dénonciation à l'Entrepreneur, datée du 2 mai 2019;

Correspondance(s)

A-6 Échange de courriels datés du 9 mai au 20 juin 2019 entre les Bénéficiaires et l'Administrateur re : aménagement paysager;

A-7 Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur, datés du 9 au 13 mai sur les documents de réclamation;

A-8 Échange de courriels entre les Bénéficiaires daté du 12 juin au 15 novembre 2019 entre les Bénéficiaire et l'Administrateur, sur les points en suspens;

A-9 Courriel transmis par les Bénéficiaires à l'Administrateur, le 18 juillet 2019 à propos d'un courriel à l'Entrepreneur le 24 octobre 2018, avec en pièce jointe :

- Une liste de points à parachever par l'Entrepreneur au 24 octobre 2018;

A-10 Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur, daté du 18 au 19 juillet 2019, à propos de la liste de parachèvement, avec en pièce jointe :

- Un échange de messages texte entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur du 26 avril 2018;

A-11 Échanges de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur datés du 18 juillet au 7 août 2019 avec en pièces jointes :

- Une liste manuscrite des points à parachever par l'Entrepreneur datée du 7 juin 2018;
- Des échanges de messages texte du 1^{er} avril 2018 au 5 novembre 2018;

A-12 Courriel transmis par les Bénéficiaires à l'Administrateur, le 19 juillet 2019, à propos d'un courriel transmis par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur le 20 septembre 2018, avec en pièce jointe :

- Une liste des points à parachever par l'Entrepreneur au 21 septembre 2018;

A-13 Courriel transmis par les Bénéficiaires à l'Administrateur le 19 juillet 2019, avec en pièce jointe :

- Une liste des points à parachever par l'Entrepreneur au 29 août 2018;

A-14 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 9 août 2019 à propos de la date de signature du formulaire d'inspection pré réception;

Autre(s) document(s) pertinent(s)

A-15 Rapport d'inspection émis par Inspections Nicolas Landry le 7 novembre 2018;

A-16 L'État des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises du Québec, de l'Entrepreneur Les Habitations Novadomus Inc., daté du 12 juillet 2020;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-17 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 13 septembre 2019, ainsi que l'accusé de réception par les Bénéficiaires de Poste Canada daté du 16 septembre 2019;

A-18 En liasse, le courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 17 janvier 2020 avec en pièces jointes :

- La lettre de nomination d'arbitre datée du 17 janvier 2020;
- La demande d'arbitrage datée du 17 janvier 2020;
- La décision de l'Administrateur datée du 13 mars 2019 déjà citée en A-26;

A-19 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 2 mars 2020 ainsi que l'accusé de réception de poste Canada, daté du 13 mars 2020;

A-20 Curriculum Vitae de Marylène Rousseau;

A-21 Courriel daté du 15 novembre 2019 et autres documents joints;

LE MANDAT

1. Le soussigné a été désigné comme arbitre dans le présent dossier par correspondance du Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure, (GAMM) le 17 janvier 2020;
2. Cette nomination, faisait suite à une demande d'arbitrage du Bénéficiaire, Monsieur Simon Godin, parvenue au GAMM, par courriel, le 17 janvier 2020;
3. Lors d'une conférence téléphonique de gestion, tenue avec les parties le 12 août 2020, la juridiction du tribunal et, plus particulièrement du soussigné, fut entérinée;

LES FAITS

4. Lors de la tenue de l'appel conférence de gestion, le 12 août 2020 et, tel que confirmé par procès-verbal le 17 août 2020, il fut établi ce qui suit :
 - a. Les Bénéficiaires reconnaissent qu'ils ont reçu copie du cahier de pièces virtuel de l'Administrateur et s'en déclarent satisfaits;

- b. Le procureur de l'Administrateur pose une objection préliminaire à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires au motif que ceux-ci ont déposé une telle demande hors délai;
 - c. Les parties reconnaissent que les deux seuls points en litige concernent les items 28 et 29 de la décision de l'Administrateur datée du 13 septembre 2019, soit les frais d'entreposage de leurs biens et de logement temporaire;
5. Effectivement, le 9 septembre 2020, l'audience par voie de conférence téléphonique sur l'objection préliminaire déposée par l'Administrateur de la Garantie fut tenue et le cahier de pièces de l'Administrateur de la Garantie auquel furent additionnées deux pièces A-21 et A-22, furent considérées déposées par les parties;
6. La computation des délais devra tenir compte de ce que l'Administrateur de la Garantie a rédigé dans sa décision du 23 septembre 2019 en page 7 sur 79 de A-17 qui se lit comme suit :

« Considérant ce qui précède et en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, l'Administrateur maintient la date de réception au 26 avril 2018. »

« Toutefois, compte tenu des circonstances présentées par les Bénéficiaires quant à l'élaboration des listes d'éléments à corriger ou à parachever lors de la réception, l'Administrateur convient de considérer la liste du 29 août 2018. »

Dès lors, en ce qui concerne la présence de parachèvement et la présence de malfaçons apparentes indiquées à la liste du 29 août 2018, celles-ci devront être analysées en vertu de l'article 10.3 du Règlement en tant que malfaçons non apparentes.

Quant à la date de fin des travaux, celle-ci sera définie au 29 août 2018 soit le moment où l'ensemble des travaux fut complété. »

7. La décision du 13 septembre 2019, dans laquelle l'inspectrice conciliatrice Mme Rousseau considérait irrecevables les demandes des Bénéficiaires pour les points 28 et 29, les frais de relogement et d'entreposage des biens.
8. La demande d'arbitrage, fut présentée quatre (4) mois plus tard soit le 17 janvier 2020.
9. La réclamation des Bénéficiaires avait été reçue par GCR le 9 mai 2019;
10. La conciliatrice Mme Marylène Rousseau effectua la visite des lieux le 14 juin 2019 et rendit sa décision le 13 septembre 2019;

LA PREUVE

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

11. Les éléments de preuve soumis par l'Administrateur de la Garantie, en appui à son objection préliminaire, apparaissent clairement des pièces déjà au dossier;
 - 1^e: Un contrat de garantie fut signé le 26 juin 2017;
 - 2^e: La réception du bâtiment s'est effectuée le 26 avril 2018;
 - 3^e: la fin des travaux, telle que reconnue par l'Administrateur de la garantie, est datée du 29 août 2018;

4^e : la réclamation écrite des Bénéficiaires fut reçue par la GCR le 9 mai 2019;

5^e : la décision de l'Administrateur est datée du 13 septembre 2019 et fut reçue par les Bénéficiaires le 16 septembre 2019, tel qu'il appert de la pièce récépissé de Poste Canada in fine A-17;

12. La demande d'arbitrage fut soumise au GAMM le 17 janvier 2020. Il apparait donc que la demande d'arbitrage fut présentée à l'organisme d'arbitrage quatre (4) mois après la réception de la décision de l'Administrateur, soit indéniablement plus de trente (30) jours après la réception de la décision et ce, en contravention de l'article 19 du *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, qui se lit comme suit :

« Le Bénéficiaire ou l'Entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'Administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différent à l'arbitrage dans les trente (30) jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'Administrateur à moins que le Bénéficiaire et l'Entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministère du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différent à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. »

(notre surlignement)

PREUVE DES BÉNÉFICIAIRES

13. Les Bénéficiaires, quant à eux, présentent les éléments suivants :
14. Même l'Administrateur ne respecte ni les prescriptions réglementaires ni ses propres règles établies au contrat de garantie : La visite des lieux par la conciliatrice eut lieu le 14 juin 2019, alors que sa décision est datée du 13 septembre 2019 pour être notifiée le 16 septembre 2019;
15. Le délai de trente (30) jours prévus à l'article 19 fut largement dépassé et les Bénéficiaires, considèrent, par conséquent, que si l'Administrateur peut dépasser les délais qui sont prescrits à son égard impunément, la même chance pourrait et devrait même leur être accordée.
16. Les Bénéficiaires allèguent qu'ils ont porté le dossier en arbitrage suite à des discussions avec certains cadres de l'Administrateur de la Garantie dont Monsieur Massé, et que ces derniers leur ont conseillé d'aller en arbitrage.
17. Les Bénéficiaires n'ont jamais obtenu l'aide attendue de la part de l'Administrateur de la Garantie malgré ce à quoi ils avaient droit, selon eux.
18. Les déboires rencontrés avec les différentes problématiques à leur nouvelle propriété et les difficultés à s'entendre avec l'Entrepreneur, qui a finalement fait faillite, leurs ont occasionnés un stress considérable qui, joint aux différentes communications qu'ils ont tenté d'entretenir avec les représentants de divers niveaux, chez l'Administrateur de la Garantie ont eu, comme conséquence qu'ils ont, non par négligence, mais par manque de concentration et d'énergie, omis de s'attarder aux prescriptions du *Règlement* et du contrat de garantie, quant aux délais qui y sont prescrits.

CONTRE-PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

19. Témoignage de Madame Marylène Rousseau, inspectrice conciliatrice pour l'Administrateur de la Garantie.
20. Madame Rousseau affirme que les échanges, subséquents à la rédaction et à l'envoi de son rapport d'inspection du 13 septembre 2019, ont concerné presque exclusivement les points 56 et 57 de sa décision. Ces deux points ayant été analysés et décidés plus tard dans une décision ultérieure, au 2 mars 2020.
21. Le témoin affirme que des discussions, autres que sur ces deux points, ont été effectivement tenues mais, strictement, pour porter à l'attention de l'Administrateur des points nouveaux, à enquêter et décider. Aucune des discussions n'ont porté sur la décision du 13 mars 2019 comme telle.
22. Selon le témoin, Monsieur Godin, lors d'une conversation téléphonique, lui a même mentionné qu'il entendait contester sa décision datée du 13 septembre 2019 et produite en A-17.
23. Les récriminations de Monsieur Godin, suite à la décision du 13 septembre portaient surtout sur les luminaires dont il contestait la décision et les travaux correctifs.

DISCUSSION

24. Le tribunal tient compte que l'état de santé psychologique de Mme Roussin à l'époque de l'analyse de la décision de l'Administrateur de la Garantie n'était pas à son niveau optimum et que cela aurait pu être un

obstacle ou un moment suffisant pour l'excuser du dépassement du délai de rigueur de trente (30) jours pour produire la demande d'arbitrage.

25. Cependant, le Bénéficiaire monsieur Godin, quant à lui n'était pas dans un même état même s'il devait supporter sa conjointe dans ses moments difficiles et il n'a présenté aucune raison suffisante qui pourrait orienter le tribunal vers une extension du délai de production de la demande d'arbitrage.
26. D'autre part, le témoignage de Madame Marylène Rousseau, inspectrice-conciliatrice pour l'Administrateur de la Garantie, non contredit, établit clairement que dès l'automne 2019, suite à la réception de la décision du 13 septembre 2019, il manifestait déjà sa volonté de contester ladite décision. Il appert donc que le Bénéficiaire était conscient de son droit de contester la décision et il n'en tenait qu'à lui de vérifier les délais dans la documentation diverse qui lui était disponible.
27. Les Bénéficiaires argumentent que si la GCR peut, elle, contrevenir aux délais qu'elle doit respecter sans conséquence, pourquoi eux dans des circonstances similaires de dépassement de délai devraient-ils en payer le prix et se voir refuser un droit prévu au même *Règlement*?
28. Pour décider de cette proposition intéressante, le Tribunal doit considérer l'article 19.1 du *Règlement* qui va comme suit :

« 19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le Bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'Entrepreneur ou l'Administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18,66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au Bénéficiaire lorsque les circonstances permettent d'établir que le Bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur. »

29. Les Bénéficiaires reconnaissent que le délai de trente (30) jours était expiré depuis fort longtemps, au moment du dépôt de leur demande d'arbitrage auprès du Groupe D'arbitrage et de médiation sur Mesure.
30. Madame Roussin demande au tribunal de considérer le retard des Bénéficiaires à produire une demande d'arbitrage au regard des manquements de l'Administrateur de la Garantie à respecter lui-même les délais, et au regard aussi des erreurs commises dans la gestion des travaux correctifs ordonnés à l'Entrepreneur travaux qui ne sont toujours pas effectués convenablement à ce jour.
31. En effet, l'Administrateur de la Garantie a lui-même outrepasser les délais prescrits pour la production de la décision suivant l'inspection, soit entre la visite des lieux du 14 juin 2019 et la production de la décision au 13 septembre 2019, il s'agit-là d'une proposition intéressante.
32. On peut constater, à la lecture du premier paragraphe de l'article 19.1, que l'article 19 n'y est pas mentionné et, ne peut, par conséquent, être susceptible de permettre aux Bénéficiaires d'opposer à l'Administrateur de la Garantie son propre défaut à respecter le délai de trente (30) jours, mentionné au paragraphe 19 précédent.
33. Par ailleurs, quant au deuxième paragraphe de l'article 19.1, aucune preuve n'a été soumise à l'effet que, tant l'Entrepreneur que l'Administrateur, auraient posé quel qu'obstacle que ce soit au respect de trente (30) jours pour porter en arbitrage la décision du 13 septembre 2019.
34. En conséquence, cet argument des Bénéficiaires doit être rejeté.

35. Le procureur de l'Administrateur de la garantie a suggéré au Tribunal de prendre connaissance de deux décisions dont la première, « *¹Natacha Renaud et Patrice Meunier et Construction Ovi Inc. et Raymond Chabot ès qualités d'administrateur provisoire de la Garantie Abritat Inc. dossier CCAC (S18-021201-NP) de Me Carole St-Jean* » qui décidait comme suit :

36. Au paragraphe 27 :

27. « Tel que le rappelle la Cour d'appel dans l'arrêt de ²*La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle*, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132, le Règlement est d'ordre public et il fixe les modalités et les limites du plan de garantie.

28. *La Cour d'appel mentionne également :*

[15] *La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative.*

33. *La preuve documentaire établit que la décision de l'administrateur a été reçue par les bénéficiaires en date du 21 décembre 2017 (Pièce A-8) et que la demande d'arbitrage a été reçue par l'organisme en date du 12 février 2018.*

34. *Les bénéficiaires ayant exercé leurs recours en arbitrage hors délai, ils doivent faire la preuve des motifs expliquant et justifiant le dépôt tardif de leur demande.*

35. *Conformément aux dispositions de l'article 2803 du Code civil du Québec, le fardeau de cette preuve repose sur les épaules des bénéficiaires.*

46. *Vu ce qui précède, le Tribunal arbitral accueille le premier moyen préliminaire de l'administrateur soulevant l'irrecevabilité de la demande d'arbitrage des bénéficiaires soumise hors délai. »*

37. Quant à la deuxième décision, dans laquelle le soussigné fut impliquée, il s'agit de ³Denis Richard et Lucie Mezzapelle et Les Habitations Classique V Inc. et la Garantie Abritat Inc., GAMM 2015-16-006 dans laquelle le Tribunal décidait :

CONSIDÉRANT que la décision de l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur de la Garantie, rendue le 24 avril 2015, comporte un chapitre, quant au recours en arbitrage qui s'exprime clairement et donne la liste des organismes accrédités, selon le Règlement sur le plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs;

CONSIDÉRANT que cette décision a été reçue par les Bénéficiaires, tel qu'il appert de la pièce A-10, le 29 avril 2015;

CONSIDÉRANT que les Bénéficiaires ont la capacité de comprendre les directives relatives au processus d'arbitrage;

CONSIDÉRANT que leur demande d'arbitrage a été formulée au GAMM le 2 juin 2015, soit plus de trente (30) jours après la réception de la décision de l'inspecteur conciliateur;

CONSIDÉRANT que le délai de trente (30) jours, prévu à l'article 19 du Règlement n'a pas été respecté;

CONSIDÉRANT que la jurisprudence a, unanimement et constamment, retenu la rigueur du délai de trente (30) jours prévus au Règlement;

Le tribunal rejette la demande d'arbitrage des Bénéficiaires; »

Le soussigné serait, certainement, hors juridiction d'en tenir compte et d'en disposer ici.

Peut-être cela se produira-t-il éventuellement et il sera intéressant alors d'en décider.

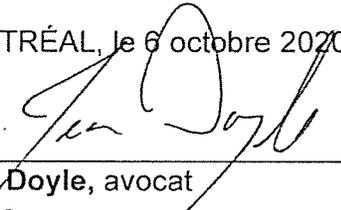
POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

CONCLUT au bien-fondé de l'objection préliminaire de l'Administrateur de la Garantie;

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

COMPTE TENU des articles 116 et 123 du *Règlement* sur le plan de garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, **CONDAMNE** les Bénéficiaires à verser 50\$ quant aux frais d'arbitrage et **CONDAMNE** l'Administrateur de la Garantie à payer le reliquat des frais d'arbitrage

MONTREAL, le 6 octobre 2020



Jean Doyle, avocat
Arbitre

JDY-2020-01-17-GAMM

¹Natacha Renaud et Patrice Meunier et Construction Ovi Inc. et Raymond Chabot ès qualités d'administrateur provisoire de la Garantie Abrisat Inc. dossier CCAC (S18-021201-NP) de Me Carole St-Jean »

²Denis Richard et Lucie Mezzapelle et Les Habitations Classique V Inc. et la Garantie Abrisat Inc., GAMM 2015-16-006