

**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 n° : GAMM : 2014-08-001
APCHQ : A-209169

ENTRE :

9207-6975 QUÉBEC INC.

(ci-après l'«**Entrepreneur**»)

ET :

LA GARANTIE ABRITAT INC.

(ci-après l'«**Administrateur**»)

DEVANT L'ARBITRE :

Me Karine Poulin

Pour l'entrepreneur :
Pour l'administrateur :

Monsieur Yanick Gaudet
Me Jacinthe Savoie

Date d'audience :
Date de la sentence :

26 mai 2014
26 juin 2014

SENTENCE ARBITRALE

I

LE RECOURS

[1] L'Entrepreneur conteste en vertu des articles 106 et suivants du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le «**Règlement**») la décision de l'Administrateur lui retirant son accréditation en vertu des articles 93 (3) (9) du Règlement et des articles 6 et 17 de l'Annexe II du Règlement.

[2] L'Entrepreneur demande au Tribunal de rendre les conclusions suivantes :

1. *Récupérer notre adhésion Abrisat et les sous-catégories 1.1.1 et 1.1.2 auprès de la Régie du Bâtiment du Québec rétroactivement en date de l'annulation de ces dernières.*
2. *Obtenir une confirmation écrite que cet événement n'a et n'aura aucun impact dans notre dossier auprès d'Abrisat ainsi que sur notre licence auprès de la Régie du Bâtiment du Québec.*
3. *Remboursement des frais d'arbitrage par l'administrateur Abrisat.*
4. *Qu'aucune demande de documents additionnels de la part d'Abrisat ne nous soit exigés pour récupérer notre licence : ces derniers ayant déjà été fournis lors de notre adhésion initiale.*

II

LES FAITS

[3] L'Entrepreneur est détenteur d'une accréditation chez l'Administrateur pour la construction de bâtiments résidentiels neufs depuis juin 2013.

[4] À l'automne 2013, la municipalité de Ville-Marie fait parvenir aux différents administrateurs de plans de garantie une liste des permis émis pour la construction de maisons neuves. Sur cette liste apparaît le nom de l'Entrepreneur à deux (2) reprises à titre de constructeur de deux (2) propriétés.

[5] Le 2 décembre 2013, l'Administrateur a fait parvenir le formulaire 8923 – Bâtiments non enregistrés (Service de la vérification) à l'Entrepreneur requérant

l'inscription de ces deux (2) propriétés auprès de l'Administrateur de même que le paiement de la prime prescrite pour chacune de ces propriétés.

[6] En date du 28 février 2014, l'Entrepreneur n'avait toujours pas inscrit les propriétés ni payé les primes. Par conséquent, le 10 mars 2014, l'Administrateur lui a fait parvenir un avis de Cessation d'accréditation lui indiquant qu'il lui retirait son accréditation pour défaut de paiement des primes, défaut de transmettre les documents demandés par l'Administrateur et défaut d'avoir collaboré avec un représentant de l'Administrateur. Cet avis est transmis à la Régie du bâtiment du Québec laquelle a retiré à l'Entrepreneur ses licences et plus particulièrement les sous-catégories 1.1.1 et 1.1.2.

[7] La sous-catégorie 1.1.1 concerne l'Entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie, classe I, et autorise notamment les travaux de construction qui concernent :

- *une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée détenue ou non en copropriété divise;*
- *un bâtiment multifamilial à partir du duplex jusqu'au quintuplex non détenu en copropriété divise;*
- *un bâtiment multifamilial de plus de 5 logements détenu par un organisme sans but lucratif ou une coopérative, non détenu en copropriété divise.*

Elle autorise également les travaux de construction compris dans les sous-catégories 2.6, 3.1, 4.1, 5.1 et 6.1 de l'annexe II lorsqu'ils concernent un bâtiment résidentiel neuf visé à la sous-catégorie 1.1.1.

[8] La catégorie 1.1.2 concerne l'Entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie, classe II, et autorise notamment les travaux de construction qui concernent :

- *un bâtiment multifamilial détenu en copropriété divise, de construction combustible ou de construction incombustible, ce dernier comprenant au plus quatre parties privatives superposées.*

Elle autorise également les travaux de construction compris dans les sous-catégories 2.6, 3.1, 4.1, 5.1 et 6.1 de l'annexe II lorsqu'ils concernent un bâtiment résidentiel neuf visé à la sous-catégorie 1.1.2.

III

LA PREUVE

Entrepreneur

[9] L'Entrepreneur a mis en preuve les licences qu'il détient à ce moment:

Catégorie entrepreneur général

- 1.1.1 Bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie classe 1
- 1.1.2 Bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie classe 11
- 1.2 Petits bâtiments
- 1.3 Bâtiments de tout genre

Catégorie entrepreneur spécialisé

- 2.5 Excavation et terrassement
- 2.7 Travaux d'emplacement
- 3.2 Petits ouvrages de béton
- 4.2 Travaux de maçonnerie non structurale marbre et céramique
- 5.2 Ouvrage métalliques
- 6.2 Travaux de bois et plastique
- 7 Isolation étanchéité couvertures et revêtement extérieur
- 8 Portes et fenêtres
- 9 Travaux de finition
- 11.2 Équipements et produits spéciaux
- 12 Armoires et comptoirs usinés
- 13.5 Installations spéciales ou préfabriquées
- 17.2 Intercommunication téléphonie et surveillance

[10] Il a également démontré que les permis auprès de la municipalité de Ville-Marie ont erronément été émis à son nom puisque dans les deux (2) cas, il s'agissait d'auto construction.

[11] De fait, les contrats avec Monsieur Marc-André Manseau et Madame Isabelle Lepage-Gagné ainsi qu'avec Madame Cathy Rannou et Monsieur Jorge Daniel Lafargue prévoyaient que l'Entrepreneur devait exécuter un certain nombre de travaux.

[12] La preuve a démontré que l'Entrepreneur possédait les sous-catégories d'entrepreneur spécialisé qui lui permettaient d'exécuter les travaux, à l'exception de la sous-catégorie 6.1 qui concerne les travaux de charpenterie-menuiserie.

[13] Suivant réception de la lettre de l'Administrateur le 2 décembre 2013, l'Entrepreneur est immédiatement entré en communication avec l'Administrateur requérant de plus amples informations. Selon lui, il ne devait pas enregistrer les bâtiments mais il se disait disposé à les inscrire et à payer les primes dans la mesure où l'Administrateur lui démontre le bien-fondé de sa demande.

[14] De fait, l'Entrepreneur soutient qu'il n'est pas le constructeur de ces propriétés et qu'il ne peut garantir des travaux qu'il n'a pas exécuté lui-même. De plus, il refuse de payer les primes auprès de l'Administrateur en fonction de la valeur des bâtiments alors que ses travaux ont une valeur approximative de 70 000 \$ pour chacune des propriétés.

[15] L'Entrepreneur explique être entré en contact avec l'Administrateur à de nombreuses reprises afin de comprendre ce qu'il devait faire. Il ajoute qu'il s'agit des deux (2) premiers contrats qu'il obtient depuis son accréditation et qu'il n'est pas familier avec le processus. Il n'a encore jamais construit de maison neuve.

[16] Selon lui, Madame Plante de l'Administrateur se serait bornée à lui dire qu'il s'agissait d'une politique interne à l'effet que lorsqu'un entrepreneur utilise 2 licences spécialisées et plus, il doit enregistrer le bâtiment. Il aurait alors demandé à Madame Plante de lui fournir une copie de cette politique, copie qu'il n'a jamais reçue.

[17] Il aurait également reçu de l'Administrateur une pochette contenant une série de formulaires à remplir pour inscrire les bâtiments. Suivant réception de cette pochette, il aurait contacté à nouveau l'Administrateur et parlé cette fois-ci avec Madame Barera afin de mieux comprendre les exigences de l'Administrateur et, le cas échéant, de s'y conformer. Madame Barera lui aurait confirmé les dires de Mme Plante à l'effet que deux licences et plus requiert l'enregistrement des bâtiments. L'Entrepreneur devait remplir les documents et les retourner, avec le paiement, tel que stipulé dans les règlements et la politique interne. Il a demandé de nouveau une copie de la politique alléguée, mais en vain.

[18] L'Entrepreneur a également contacté la Régie du bâtiment et obtenu de Monsieur Jean-François Le Bel les informations suivantes qui furent ultérieurement confirmées par courriel qu'il dépose en preuve :

(...)

1) Si l'entrepreneur ne détient pas toutes les sous catégories spécialisées pour les travaux qu'il exécute et utilise ce que lui permet ses catégories 1.1.1 et 1.1.2, il s'expose à ce que son administrateur de plan de garantie lui réclame l'enregistrement de ses travaux (pas toute la maison) et la prime qui suit. 2) En contre partie, s'il détient toutes les sous catégories nécessaires pour les travaux qu'il exécute, je peux lui dire qu'il est en droit de faire ces travaux en tant que spécialisé et lui suggérer que ce soit clairement écrit dans son contrat avec son client auto-constructeur.

[19] Depuis, l'Entrepreneur a entrepris les démarches nécessaires et a obtenu sa licence 6.1 à titre d'entrepreneur spécialisé en charpenterie-menuiserie. Il souligne que conformément à l'énoncé ci-dessus, il peut exécuter tous les travaux pour lesquels il détient une licence d'entrepreneur spécialisé sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'enregistrement du bâtiment. Il soutient qu'il appartient à la Régie du bâtiment d'énoncer les règles applicables et non à l'Administrateur.

[20] Finalement, l'Entrepreneur nous dit avoir lu et relu, à maintes reprises, le Règlement. Il ne comprend toujours pas, en date des présentes, la raison de la

demande de l'Administrateur et encore moins la raison de sa perte d'accréditation. Il se dit de bonne foi et il déplore le manque de collaboration de la part de l'Administrateur.

Administrateur

[21] L'Administrateur fait entendre comme témoin Madame Émilie Barera. Le témoignage de Madame Barera est à l'effet qu'elle a fait parvenir la pochette d'informations à l'Entrepreneur avec tous les formulaires nécessaires pour inscrire les propriétés. Elle indique également avoir expliqué à Monsieur Gaudet, représentant de l'Entrepreneur, qu'il devait inscrire les propriétés parce qu'il avait *en partie* construit un bâtiment résidentiel neuf. Elle confirme avoir référé à la politique interne mais nie s'être engagée à en remettre une copie à l'Entrepreneur.

[22] L'Administrateur fait également entendre comme témoin Monsieur Jacques Laliberté, directeur du département du service et de l'enregistrement.

[23] Monsieur Laliberté témoigne à l'effet que l'Administrateur doit s'assurer de la qualité des travaux exécutés. De plus, il doit veiller à ce que l'Entrepreneur respecte les garanties mentionnées à l'Annexe II du Règlement. Finalement, il souligne la nécessaire collaboration entre l'Entrepreneur et l'Administrateur dans l'administration des garanties aux bénéficiaires. Il confirme l'existence de la politique interne mais refuse catégoriquement d'en remettre une copie au Tribunal. Enfin, il estime que l'Entrepreneur a manqué de collaboration justifiant ainsi la décision de lui retirer son accréditation.

IV

LES PLAIDOIRIES

[24] D'entrée de jeu, l'Entrepreneur plaide au Tribunal qu'il était un entrepreneur spécialisé et non un entrepreneur général.

[25] Selon le Règlement, l'entrepreneur spécialisé n'a pas à payer la prime de garantie ni à inscrire le bâtiment.

[26] Il s'appuie notamment sur la réponse de Monsieur Le Bel de la Régie du bâtiment.

[27] Depuis, il a obtenu sa licence d'entrepreneur spécialisé en charpente pour éviter tout malentendu futur.

[28] Il rappelle qu'il a demandé à plusieurs reprises à l'Administrateur de lui faire parvenir une copie de la politique interne et qu'il ne l'a jamais reçue.

[29] De fait, l'Administrateur a confirmé lors de l'audition qu'il existe effectivement une politique interne mais que l'Administrateur a refusé de fournir une copie de ladite politique au Tribunal.

[30] De plus, il soutient avoir fait tout ce qui était en son pouvoir pour obtenir réponse à ses questions, mais en vain. Il se dit avoir toujours été disposé à inscrire les bâtiments et à payer les primes requises mais dans la mesure où démonstration lui est faite que cela est nécessaire. Nouvellement accrédité, il ne peut se permettre de gaspiller son argent en inscrivant des bâtiments et payant les primes afférentes à l'Administrateur si cela n'est pas une nécessité. Une référence à une politique interne qu'on refuse de lui fournir ne s'est pas avérée satisfaisant comme réponse. De plus, les formulaires fournis ne sont pas clairs. Il soutient que le manque de collaboration vient plutôt de l'Administrateur et non de lui.

[31] Pour ces motifs, il soutient avoir collaboré avec l'Administrateur et demande au Tribunal de renverser la décision de l'Administrateur et de lui rendre sa licence selon les conclusions de ses requêtes.

[32] Pour sa part, l'Administrateur soutient qu'il a répondu aux demandes de l'Entrepreneur. Devant son refus d'inscrire les bâtiments et de payer les primes, l'Administrateur lui a retiré son accréditation, à juste titre.

[33] Selon l'Administrateur, l'Entrepreneur ne s'est pas conformé au Règlement.

[34] Dans le présent cas, l'Entrepreneur construit *en partie* un bâtiment neuf et il devait l'inscrire et payer les primes dans un délai raisonnable, ce qu'il a fait défaut de faire.

[35] Enfin, l'Administrateur explique son exigence : puisque l'Entrepreneur ne détenait pas de licence d'entrepreneur spécialisé en charpente, ce dernier devait nécessairement, pour être autorisé à exécuter des travaux de charpente, utiliser sa seule licence qui le lui permettait, soit sa licence d'entrepreneur général. Partant, l'inscription du bâtiment est requise.

[36] Il plaide le Règlement :

§7. Annulation de l'adhésion

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

(...)

3° il est en défaut de paiement des frais d'adhésion, de renouvellement de l'adhésion ou d'enregistrement;

(...)

9° il ne transmet pas les documents requis par l'administrateur ou ne fournit pas les garanties ou les sûretés exigées par l'administrateur conformément au présent règlement.

ANNEXE II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage:

(...)

6° à enregistrer et verser la prime déterminée pour chaque catégorie de bâtiments et ce, sans délai auprès de l'administrateur selon la première des éventualités suivantes:

a) à la signature du contrat préliminaire ou d'entreprise;

b) à la délivrance du permis de construction;

c) au début des travaux de construction du bâtiment visé;

17° à collaborer avec tout représentant de l'administrateur dûment mandaté;

(...)

[37] L'Administrateur souligne les nombreux défauts de l'Entrepreneur et demande que soit maintenue sa décision.

[38] Il invite l'arbitre à être prudent avant de renverser une décision de l'Administrateur. Il cite, à l'appui de sa position, une décision de Me Jeffrey Edwards, désormais juge à la Cour du Québec :

[38] Le Tribunal d'arbitrage doit rester prudent et doit accorder une certaine déférence pour l'avis et la décision de l'Administrateur. En fait, c'est l'Administrateur qui assumera les risques découlant de l'adhésion d'un entrepreneur¹.

[39] Sur les demandes particulières de l'Entrepreneur, il souligne l'impossibilité d'ordonner à un tiers, en l'occurrence la Régie du bâtiment du Québec, de rétablir rétroactivement la licence de l'Entrepreneur.

[40] Quant aux frais d'arbitrage, l'article 123 du Règlement ne laisse aucune latitude sur ce sujet².

[41] Enfin, à chaque année, lors du renouvellement de l'accréditation, l'Administrateur doit demander un certain nombre de documents à l'Entrepreneur afin d'évaluer les garanties dont il a besoin. La demande de l'Entrepreneur doit donc être rejetée à cet égard.

V

ANAYSE ET DÉCISION

[42] La preuve montre clairement que l'Entrepreneur a tenté à plusieurs reprises de comprendre le fonctionnement du Règlement et de répondre aux exigences

¹ 8254389 Canada inc. c. La garantie Abrisat inc., GAMM, Me Jeffrey Edwards, arbitre, 26 septembre 2013.

² Construction G. Vachon & Fils Inc. c. La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc. et Patrick Comeau & Yasmine Zakem, CCAC, Me René Blanchet, arbitre, 28 janvier 2008.

demandées. Malgré tous les efforts déployés, il n'a pas obtenu de réponse satisfaisante.

[43] De plus, l'Entrepreneur a toujours soutenu qu'il entendait se conformer au Règlement mais que par ailleurs, il désirait s'assurer de ses droits et de ses obligations. Monsieur Gaudet a depuis suivi une formation complémentaire et a obtenu sa licence d'entrepreneur spécialisé en charpente. Le Tribunal ne doute aucunement de la bonne foi de l'Entrepreneur.

[44] Par ailleurs, le Règlement prévoit que :

Article 1

« entrepreneurs » : une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire, des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement;

[45] L'article 4 du *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires* stipule que :

La licence d'entrepreneur général est requise de tout entrepreneur dont l'activité principale consiste à organiser, à coordonner, à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, des travaux de construction compris dans les sous-catégories de licence de la catégorie d'entrepreneur général, ou à faire ou à présenter des soumissions, personnellement ou par personne interposée, dans le but d'exécuter ou de faire exécuter, en tout ou en partie, de tels travaux.

[46] L'article 7 de ce même règlement mentionne que :

La licence d'entrepreneur spécialisé est requise de tout entrepreneur dont l'activité principale consiste à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, des travaux de construction compris dans les sous-catégories de licences de la catégorie d'entrepreneur spécialisé, ou à faire ou à présenter des soumissions, personnellement ou par personne interposée, dans le but d'exécuter ou de faire exécuter, en tout ou en partie, de tels travaux.

[47] Ainsi, c'est à raison que l'Administrateur a exigé de l'Entrepreneur qu'il enregistre les bâtiments puisqu'au moment des évènements, celui-ci ne possédait pas la licence d'entrepreneur spécialisé en charpente. Partant, pour que ses travaux soient légaux, il lui fallait nécessairement les exécuter en sa qualité d'entrepreneur général. Par conséquent, la demande de l'Administrateur est fondée.

[48] Cependant, le Tribunal reproche à l'Administrateur son défaut d'avoir collaboré avec l'Entrepreneur. Il est manifeste que l'Entrepreneur n'a jamais eu l'intention de se soustraire à ses obligations. Il est également manifeste que l'Entrepreneur a voulu s'assurer que les exigences de l'Administrateur étaient fondées. Ce que l'Administrateur a fait, en refusant de fournir à l'Entrepreneur les explications demandées et en refusant de lui transmettre une copie de la politique interne, c'est de faire un acte de foi. Nulle part il n'est prévu dans la loi ou dans le Règlement que l'Entrepreneur doit se soumettre aux demandes de l'Administrateur si celles-ci ne sont pas fondées. L'Administrateur n'est pas exempt de toute erreur et l'Entrepreneur avait raison de s'informer.

[49] En l'espèce, le Tribunal estime que l'Administrateur a manqué à son obligation de collaboration en refusant de fournir des explications raisonnablement complètes à l'Entrepreneur, d'autant plus qu'il s'agit d'un entrepreneur nouvellement accrédité. De plus, à défaut d'avoir produit la politique interne au Tribunal suivant une demande spécifique du Tribunal à cet effet, le Tribunal considère qu'une telle politique n'existe pas. Pour être applicable et opposable, ladite politique doit être connue.

[50] Nous sommes loin du cas de l'Entrepreneur qui refuse sans motif de se conformer aux exigences raisonnables de l'Administrateur. Le Tribunal estime que dans le présent dossier, l'Administrateur a abusé de ses droits en retirant l'accréditation à l'Entrepreneur comme il l'a fait.

LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE en partie la requête de l'Entrepreneur quant au point 1 de sa demande d'arbitrage;

ANNULE la décision de l'Administrateur annulant l'adhésion à l'Entrepreneur;

REJETTE quant au reste la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur

DÉCLARE que les frais du présent arbitrage seront partagés en parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*;

Montréal, ce 26 juin 2014

Me Karine Poulin, arbitre

Poulin avocats inc.
G1115-45
S/A 113