

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° :
GAMM 2011-10-011
APCHQ 11-589MC

Date : 24 avril 2012

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

LUCIE MORENCY
Bénéficiaire

C.
9142-6353 QUÉBEC INC.
Entrepreneur

Et
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

- [1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage du 16 novembre 2011 concernant le point 3 "EAU POTABLE NON-CONFORME" de la décision rendue par l'administrateur du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc qui est datée du 20 juin 2011;

PRÉLIMINAIRES

- [2] Les parties ont admis et convenu de ma nomination et juridiction à rendre une décision sur la requête préliminaire présentée par la procureure de l'Administrateur. Elles ont aussi accepté que ma décision soit rendue de manière à circonscrire l'audition des points qui feront l'objet de l'audition au fond fixée le 7 juin qui vient;
- [3] Le cahier de pièces émis par l'Administrateur est déposé de consentement pour faire preuve de son contenu, sous réserve de la preuve et des représentations des parties;
- [4] La décision, pièce A-12, a été reçue par l'Entrepreneur le 12 juillet 2011, le relevé de la poste certifiée de Postes Canada faisant la preuve de cette date. Madame Line Prince, représentante de l'Entrepreneur reconnaît la signature du président de l'Entrepreneur en instance, sur le coupon de signature du service certifié de Postes Canada;
- [5] L'avis de réception d'une demande d'arbitrage du GAMM, organisme autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec, pièce A-20, atteste du dépôt de cette demande en date du 16 novembre 2011, soit plus de 4 mois de la date de réception de la décision;
- [6] À la page 9 de la décision A-12, il est expliqué et les parties sont informées que le délai pour porter la décision de l'Administrateur en arbitrage est de trente (30) jours suivant sa réception par la poste certifiée;
- [7] Ces explications prennent leur source dans le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r.0.2), ci-après appelé "le Règlement". Voici le texte des articles pertinents :

« **art.19.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 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 ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend 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.

[...]

Art.107. La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.»

Le délai de 30 jours se terminait le 11 août 2011. La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur a été reçue au Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM) le 16 novembre 2011, soit 97 jours plus tard;

- [8] L'Administrateur et la Bénéficiaire requièrent le rejet de la demande d'arbitrage pour défaut de respecter ce délai de 30 jours;

LES TÉMOIGNAGES

- [9] **Madame Line Prince**, représentante de l'Entrepreneur, nous indique qu'après avoir reçu la décision le 12 juillet 2011 et tel qu'il en est fait mention dans la décision, elle a communiqué avec la signataire de la décision de l'Administrateur, madame Marie-Pier Germain, architecte. Elle lui a demandé des explications sur les motifs de sa décision.
- [10] Elle a aussi communiqué avec les gens du Ministère du Développement Durable de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) sur les critères relatifs à l'eau potable. Elle a transmis un courriel le 1^{er} septembre 2011, pièce A-15, et la même journée, madame Germain a répondu aussi par courriel, pièce A-17;
- [11] Madame Prince fait état qu'elle a été induite en erreur par les diverses communications échangées avec madame Germain et la teneur de la décision;
- [12] À ce sujet, elle souligne que les informations inscrites dans la décision sont trompeuses. Voici le passage de la décision en question :

Décision de l'Administrateur :

«[...] Recours : La décision de l'administrateur a été rendue suivant les termes et conditions figurant au contrat de garantie, adopté conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2 et approuvé par la Régie du bâtiment du Québec.

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer des recours, soit l'arbitrage ou la médiation. Préalablement à ces démarches (arbitrage ou médiation), les parties sont fortement invitées à communiquer par téléphone avec la soussignée pour obtenir de plus amples informations concernant la décision rendue.

Arbitrage :[...] »

- [13] Je reprends ici les passages pertinents du courriel de madame Prince à madame Germain du 1^{er} septembre 2011, pièce A-15 :

« Bonjour Mme. Germain,

Nous vous donnons un suivi concernant, le point 3. Eau potable non conforme (Rapport de la décision de l'administrateur)

Suite à (sic) votre demande nous avons contacté (sic) la direction Régional des Parcs et Environnement du Gouvernement concernant, les normes en vigueur sur l'eau potable.

Nous avons discuté avec M. Benoît Riopel répondant du gouvernement en eau potable et normes et règlements.

Nous vous donnons ces coordonnées pour le rejoindre pour plus d'informations au; (450) 752-6860 poste 231.

M. Riopel, nous a mentionné qu'il n'y a aucune norme (sic) gouvernementale concernant les points suivant : [...] »

[14] Ce courriel a été suivi d'une deuxième visite d'inspection de l'architecte Germain le 8 novembre 2011 et qui faisait suite à de nouvelles plaintes des bénéficiaires. Le lendemain de cette rencontre, madame Prince a transmis à madame Germain un courriel au sujet de l'eau. Voici les passages pertinents de cet autre courriel, pièce A-17 :

« [...] De plus, vous nous avez mentionné concernant, le point 3 l'eau Potable du rapport de l'administrateur daté du 20 juin 2011.

*(la bénéficiaire dénonce que **l'eau potable n'est pas conforme aux normes gouvernementales en vigueur**, elle indique avoir elle-même mandaté un laboratoire pour que soient effectuées les analyses requises.)*

Or, les résultats de cette analyse indiquent que la dureté totale, le fer, le manganèse, et le sulfure d'hydrogène ne sont pas conformes aux normes gouvernementales en vigueur.

Madame, nous vous avons fait parvenir notre résultat d'analyse d'eau qui correspond exactement aux mêmes (sic) résultats que la cliente (sic).

De plus, nous vous avons envoyé un email (sic) en date du 1^{er} septembre 2011, vous informant des réglementations (sic) gouvernementales sur l'eau potable et nous vous avons même donné les coordonnées (sic) de la personne ressource du gouvernement qui nous a renseigné (sic) sur ce sujet.

Vous nous avez répondu en nous informant que :

J'étais sur le point de vous retourner l'appel. Je prends tout en note et communiquerai avec le représentant du gouvernement dont vous m'avez donné les coordonnées. Je vous reviens sous peu avec les conclusions et émettrai un addenda à la décision s'il y a lieu (P.J. Email (sic) en bas de page).

Cependant, nous n'avons toujours pas eu de retour d'appel ou d'email (sic) de votre part concernant votre communication avec M. Riopel, personne ressource, du gouvernement sur les normes de l'eau Potable, ainsi, que votre conclusion ??? à (sic) ce sujet.

En conclusion, nous ne comprenons pas pourquoi vous nous avez mentionné lors de la rencontre d'hier chez les clients, qu'il fallait contester à (sic) l'arbitrage ce point 3, concernant, les règlementations (sic) gouvernementales (sic) de l'eau potable en vigueur. [...] »

[15] Madame Germain a alors transmis la réponse qui suit, pièce A-18, le 15 novembre 2011 :

« Mme Prince, Nous maintenons notre décision à l'égard du point no. 3 du rapport émis le 20 juin 2011. Selon la procédure établie par le règlement sur le plan de garantie, advenant le cas où vous ne seriez pas d'accord avec la décision rendue, vous vous devez de demander l'arbitrage auprès de l'un des 3 centres d'arbitrage dont vous avez les coordonnées dans le rapport de décision en page 9. »

[16] Selon madame Prince, le courriel A-15, du 1^{er} septembre, expose les motifs qui démontrent que la décision de madame Germain ne s'explique pas, n'est pas bien fondée. Elle témoigne à l'effet que si l'eau est potable selon les normes gouvernementales, la décision devait et aurait dû être autre;

[17] Elle dit avoir communiqué avec madame Germain par téléphone et lui a demandé des explications. Madame Germain n'en a aucun souvenir. Après les vacances de la construction, dans la semaine du 8 août 2011, madame Prince dit avoir réussi à parler au patron de madame Germain sur la contestation de la décision;

[18] En contre-interrogatoire, elle confirmera que le courriel du 1^{er} septembre 2011, A-15, est la première communication écrite de l'Entrepreneur qui fait état de son insatisfaction de la décision de madame Germain;

[19] **Madame Lucie Morency**, bénéficiaire, témoigne à l'effet qu'elle a exprimé que l'Entrepreneur est hors délai pour la présentation d'un arbitrage sur le point de l'eau potable, lors de la deuxième rencontre d'inspection du 8 novembre 2011. Ces paroles ont été formulées au moment où madame Prince abordait cette question;

[20] Madame Morency ajoute que selon elle, à la mi-août 2011, l'Entrepreneur était en vacances puisqu'elle a communiqué avec eux afin de les avertir qu'il y avait un refoulement de son installation sanitaire et qu'ils étaient absents;

[21] **Madame Marie-Pier Germain** est la signataire de la décision du 28 novembre 2011, pièce A-19;

[22] Entre le 20 juin 2011 et le courriel du 1^{er} septembre 2001, elle n'a eu aucune communication avec la Bénéficiaire (aucune conversation téléphonique sauf un message sur sa boîte téléphonique au bureau);

- [23] Madame Germain aurait émis probablement un addenda à sa décision si on lui avait donné d'autres informations mais ne pouvait la modifier. Le 8 novembre 2011, lors de la deuxième visite d'inspection, madame Prince a parlé de l'eau (point 3 de la décision). C'est à ce moment que madame Morency a exprimé que le délai pour contester ce point était écoulé. Elle affirme n'avoir jamais mentionné qu'elle pouvait ou changerait sa décision concernant l'eau;
- [24] Avant de commencer une inspection, madame Germain donne toujours des explications sur le processus et la possibilité de faire porter sa décision en arbitrage. Elle souligne l'importance du respect des délais. Elle est certaine d'en avoir informé les parties en instance ;
- [25] Madame Germain confirme ne pas avoir informé madame Prince, dans sa réponse au courriel du 1^{er} septembre que le délai pour contester la décision se terminait le 11 août 2011;

ANALYSE

- [26] Comme il en a été décidé dans le jugement de la cour d'Appel (1), le Règlement est d'ordre public. L'Honorable juge Pierrette Rayle s'exprime ainsi sur ce sujet :¹

"[10] La *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c.B.-1.1 ci-après la *Loi*) oblige les entrepreneurs généraux à détenir une licence, ce qu'ils ne peuvent obtenir à moins de remplir certaines conditions. L'une d'elles est l'adhésion à un plan de garantie de leurs obligations légales et contractuelles pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

[11] Le *Règlement* est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles, notamment selon que le défaut de l'entrepreneur général survient avant ou après la «réception du bâtiment», soit : «l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine...» "

¹ La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle et René Blanchet, Les Honorables Thérèse Rousseau-Houle J.C.A., Benoît Morin J.C.A. et Pierrette Rayle J.C.A., C.A. 500-09-013349-030 (450-05-004987-026), 15 décembre 2004.

[27] Les explications du retard à produire une demande d'arbitrage dans le délai prescrit revient à celui qui devait le respecter. Effectivement, le retard constaté doit donner lieu au rejet de la demande d'arbitrage en vertu des principes du respect du cadre contractuel et règlementaire ici en place. Ce délai peut tout de même être prorogé par la preuve de circonstances qui plaçaient le retardataire dans l'impossibilité d'agir. Ainsi la faute d'un tiers, de l'une des parties ou d'un cas fortuit me permettrait d'accepter qu'un arbitrage soit formé en ne respectant pas ce délai de trente (30) jours;

[28] Me Robert Masson, sur ce sujet s'exprime ainsi sur ce sujet :²

“ ... L'entrepreneur aussi doit connaître le Règlement et les délais de recours qui y sont imposés; car nul n'est sensé ignorer la Loi. Par ailleurs, et la jurisprudence est constante à cet égard, même si le délai imparti n'est pas de rigueur, tant les tribunaux de droit commun que des tribunaux d'arbitrage, exigent, pour être relevé du défaut de respecter un délai imparti, des motifs sérieux comme l'impossibilité d'agir ou la faute d'un procureur, à savoir la négligence ou l'oubli d'agir en temps opportun. En l'instance, l'entrepreneur n'a démontré ni impossibilité d'agir ni erreur, oubli ou négligence d'un avocat après qu'il lui eut confié le mandat de le représenter à cet égard. L'entrepreneur plaide l'erreur inexcusable et demande l'absolution. S'agissant d'un entrepreneur en affaires depuis 25 ans, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que cette requête n'est pas recevable, si tant est qu'elle ait été formé, ce qui n'est pas le cas en l'instance, surtout que le Règlement existe depuis déjà 10 ans.

(...)”

[29] L'invitation faite de communiquer préalablement avec le signataire de la décision, ci-avant soulignée, sert à obtenir des informations. À nulle part n'est-il fait mention que ces explications pourront modifier la décision. Le texte est clair, le bénéficiaire ou l'entrepreneur insatisfait peut avoir recours à l'arbitrage ou à la médiation;

[30] L'Entrepreneur et ses représentants font état de leur incompréhension du processus d'arbitrage et contestent les motifs et la décision de l'Administrateur du 20 juin 2011;

[31] L'analyse de la preuve par prépondérance, m'amène à conclure que ce n'est qu'à son retour de ses vacances à la mi-août 2011 que l'Entrepreneur a entrepris des démarches pour contester la décision qu'il avait reçue le 12 juillet 2011, par un appel téléphonique à madame Germain;

[32] Son reproche d'avoir été engagé par erreur dans la suite ne tient pas. Aucune preuve d'une impossibilité d'agir n'existe ici, dans le cas sous étude;

² Raymond Gravel c. R.L. Gravel inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., .Me Robert Masson, ing., C. Arb., S07-121301-NP et S08-101201-NP (102759-1 et 102759-2 GMN), 11 janvier 2010.

[33] Je constate plutôt que l'Entrepreneur, le 1^{er} septembre 2011, a communiqué pour la première fois par écrit au représentant de l'Administrateur. À cette date, l'Entrepreneur a débordé le délai qui se terminait le 11 août 2011 et il y a absence totale d'explication de ce retard. Toutes les communications ultérieures deviennent inutiles et superfétatoires sans cette preuve;

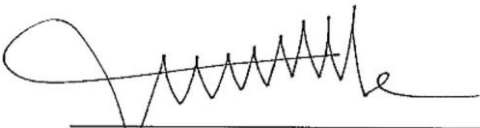
POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEUILLE la requête de l'Administrateur appuyée de la Bénéficiaire;

REJETTE la demande d'arbitrage du 16 novembre 2011 de l'Entrepreneur;

DONNE PLEIN EFFET au point 3 de la décision du 20 juin 2011 de l'Administrateur et **ORDONNE** aux parties de s'y conformer;

Les coûts de l'arbitrage sont payables par l'Administrateur et l'Entrepreneur, en parts égales, conformément à l'article 123 de Règlement;



JEAN MORISSETTE, arbitre

Mme Line Prince
Pour l'Entrepreneur

Mme Lucie Morency
Bénéficiaire

Me Manon Cloutier
Procureur de l'administrateur

Date(s) d'audience : 23 avril 2011

Date(s) de délibéré : même

MADAME LUCIE MORENCY

1445, Place Laval
Sainte-Julienne (Québec) J0K 2T0
Bénéficiaire

Et

MADAME LINE PRINCE

9142-6353 QUÉBEC INC.
500, rue Roussillon
Mascouche (Québec) J7L 3A4
l'Entrepreneur

Et

ME MANON CLOUTIER pour
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.
Savoie Fournier Avocats
5930, rue Louis-H. Lafontaine,
Anjou (Québec) H1M 1S7
Pour L'Administrateur

Date(s) d'audience :