

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec : CCAC

---

**ENTRE :** **SARAH TROPPER  
TRISTAN LIMOGES-WISEMAN**

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**ET :** **LES HABITATIONS NOVADOMUS INC.**

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

**ET :** **LA GARANTIE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE**

(ci-après l' « **Administrateur** »)

**Dossier CCAC :** S19-021201-NP

---

**DÉCISION**

---

Arbitre : Me Jacinthe Savoie

Pour les Bénéficiaires : Me Olivier St-André

Pour l'Entrepreneur : Absent

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Dates de l'audition par voie  
téléphonique: 18 et 22 juillet 2019

Date de la Décision : 29 juillet 2019

**Identification complète des parties****Bénéficiaires :**

Madame Sarah Tropper  
Monsieur Tristan Limoges-Wiseman  
256, rue du Domaine  
Saint-Alphonse-de-Granby (Québec)  
J0E 2A0

Et leur procureur :  
Me Olivier St-André

**Entrepreneur:**

Les Habitations Novadomus inc.  
9160, boul. Leduc, bureau 410  
Brossard (Québec)  
J4Y 0E3

**Administrateur :**

La Garantie Construction Résidentielle  
7171, rue Jean Talon Est  
Montréal (Québec) H1M 3N2

Et son procureur :  
Me Pierre-Marc Boyer

## Mandat

L'Arbitre a reçu son mandat du CCAC le 15 février 2019.

## Historique du dossier

12-02-2019	Réception de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires par le CCAC
15-02-2019	Notification d'arbitrage transmise aux parties et nomination de l'Arbitre
18-02-2019	Transmission aux parties de dates en vue d'obtenir leurs disponibilités pour la tenue d'une conférence téléphonique
25-02-2019	Message téléphonique adressé à monsieur Paul Aubin, président de l'Entrepreneur, afin de lui faire part des dates en vue d'obtenir les disponibilités de l'Entrepreneur pour la tenue de la conférence téléphonique
25-02-2019	Discussion téléphonique avec monsieur Sébastien Bontyes, actionnaire de l'Entrepreneur, également pour lui faire part des dates en vue d'obtenir les disponibilités de l'Entrepreneur pour la tenue de la conférence téléphonique
28-02-2019	Avis de convocation pour la tenue de la conférence téléphonique du 7 mars 2019, transmis par courriel à l'Entrepreneur ainsi qu'aux procureurs des Bénéficiaires et de l'Administrateur
01-03-2019	Signification par huissier de l'Avis de convocation au président de l'Entrepreneur, monsieur Paul Aubin, en mains propres
01-03-2019	Transmission du cahier de pièces de l'Administrateur (pièces A-1 à A-22)
07-03-2019	Audition par voie de conférence téléphonique
21-03-2019	Première décision
13-05-2019	Le procureur des Bénéficiaires a demandé la remise de la conférence téléphonique du 31 mai 2019
13-05-2019	Convocation des parties à une audition par voie téléphonique le 5 juin 2019
04-06-2019	Réception d'un courriel du procureur des Bénéficiaires afin d'ajouter 4 points à l'ordre du jour de l'audition du 5 juin 2019
05-06-2019	Audition par voie de conférence téléphonique
07-06-2019	Deuxième décision
18-07-2019	Réception d'un avis urgent de gestion de la part du procureur des Bénéficiaires
18-07-2019	Convocation des parties à une audition par voie téléphonique
18-07-2019	Audition par voie téléphonique (1 <sup>ière</sup> partie)
19-07-2019	Convocation des parties pour la 2 <sup>e</sup> partie de l'audition par voie téléphonique
22-07-2019	Audition par voie téléphonique (2 <sup>e</sup> partie)
22-07-2019	Réception de documents de la part du procureur de l'Administrateur
26-07-2019	Troisième décision

## Faits

- [1] Il s'agit d'une maison unifamiliale isolée non détenue en copropriété divise et située au 256, rue du Domaine à Saint-Alphonse-de-Granby (Bâtiment). La réception du Bâtiment n'est pas encore intervenue, le Bâtiment ne pouvant servir à l'usage auquel on le destine.
- [2] Les Bénéficiaires réclament notamment le parachèvement de leur Bâtiment dont la date de livraison était initialement prévue au 15 juin 2018.
- [3] En date du 14 décembre 2018, l'Administrateur visite le Bâtiment en présence du Bénéficiaire. Aucun représentant de l'Entrepreneur n'est présent lors de cette visite des lieux.
- [4] Le 1<sup>er</sup> février 2019, l'Administrateur émet une décision qui traite de 6 points (Décision).
- [5] Quant au point 1 de la Décision, intitulé «parachèvement des travaux», l'Administrateur indique notamment:

*«Nous avons été informés que dans le présent dossier, les bénéficiaires ont pris possession du terrain avec une bâtisse ci-dessus érigée le 20 juillet 2018, sans avoir emménagé, et conséquemment, sans avoir procédé à une inspection préreception (sic) en compagnie de l'entrepreneur pour recevoir le bâtiment. [...]*

*De toute évidence, la réception du bâtiment n'a pas encore eu lieu puisqu'au moment de la visite des lieux par l'administrateur, la maison n'était pas en état de servir à l'usage auquel on la destine, notamment par l'absence de réservoir à eau chaude, d'isolant au toit, de revêtement extérieur, d'alimentation électrique, d'alimentation en eau, et ce, avec une température extérieure oscillant autour de 3 degrés Celsius. [...]*

*Dans les circonstances, l'administrateur accueille la réclamation des bénéficiaires quant au parachèvement des travaux inscrits au contrat de vente et sous la couverture applicable du Règlement du [sic] plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, sous condition, advenant que l'entrepreneur ne respecte pas ses obligations légales et contractuelles dans un délai de trente (30) jours, que la totalité des sommes non déboursées par les bénéficiaires à l'entrepreneur et représentant un montant de 107 777,19\$ soient versées dans un compte en fidéicommiss ou qu'elles soient retenues par l'institution financière des bénéficiaires tel qu'inscrit, à l'article 11 du Règlement [...].»*

- [6] Au point 2 de la Décision, l'Administrateur accueille la réclamation des Bénéficiaires relativement au frais de relogement, d'entreposage et de déménagement, et ce, pour un montant de 6 000\$.

[7] La demande de remboursement des hypothèques légales publiées est rejetée par l'Administrateur en raison de l'exclusion prévue au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>1</sup> (Règlement).

[8] L'Administrateur conclut également qu'il ne peut se prononcer sur les malfaçons considérant que la réception du Bâtiment n'est pas encore intervenue. En conséquence, il rejette les points suivants, tout en convenant qu'il pourra les revoir après la réception du Bâtiment, le cas échéant:

Point 4	Percement à la charpente
Point 5	Colmatage à la fondation
Point 6	Infiltration d'eau

[9] Ainsi, l'Administrateur stipule à la conclusion de son rapport, qu'il :

*«ACCUEILLE la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 1 et 2;*

*ORDONNE à l'entrepreneur de régler les points 1 et 2 dans les trente (30) jours suivant la réception de la présente par courrier recommandé. À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai.»*

*REJETTE la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 3;*

*CONVIENT de revoir les points 4 à 6 à la réception du bâtiment, advenant que les malfaçons dénoncées soient toujours présentes.»*

[10] Le 12 février 2019, les Bénéficiaires portent tous les points de la Décision en arbitrage.

### **Première décision**

[11] En date du 21 mars 2019, le Tribunal émet une première décision, laquelle comporte les conclusions suivantes :

*«PREND ACTE de l'engagement de l'Administrateur d'effectuer les travaux de parachèvement prévus au point 1 de sa décision rendue le 1<sup>er</sup> février 2019;*

*SUSPEND jusqu'au 31 mai 2019 et CONSERVE juridiction quant à la détermination du montant de la retenue stipulé au point 1 de la décision du 1<sup>er</sup> février 2019;*

<sup>1</sup> RLRQ c. B-1.1, r.8

*PREND ACTE de l'entente intervenue entre les Bénéficiaires et l'Administrateur, pour fixer une date avant le 18 mars 2019, afin de visiter les lieux et déterminer les mesures d'urgence à prendre;*

*PREND ACTE du désistement des Bénéficiaires de leur demande d'arbitrage quant au point 2 de la décision du 1<sup>er</sup> février 2019;*

*PREND ACTE de l'engagement de l'Administrateur de payer la somme de 6000\$, prévue au point 2 de la décision du 1<sup>er</sup> février 2019, le 31<sup>e</sup> jour suivant la présente décision, et ce, à défaut par l'Entrepreneur d'acquitter ledit montant dans les 30 jours de la présente décision;*

*SUSPEND jusqu'au 31 mai 2019, la demande d'arbitrage relative au point 3 de la décision du 1<sup>er</sup> février 2019;*

*PREND ACTE du désistement des Bénéficiaires de leur demande d'arbitrage quant aux points 4, 5 et 6 de la décision du 1<sup>er</sup> février 2019;*

*RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) actions(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;*

*LE TOUT avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.»*

## **Deuxième décision**

[12] Le 7 juin 2019, le Tribunal émet une deuxième décision et émet les ordonnances suivantes:

«ORDONNE à l'Administrateur de communiquer par écrit aux Bénéficiaires, à l'Entrepreneur et à l'Arbitre, l'échéancier de tous les travaux de parachèvement prévus au point 1 de sa décision rendue le 1<sup>er</sup> février 2019, et ce, d'ici le 21 juin 2019;

ORDONNE que cet échéancier comprenne la date où le Bâtiment deviendra habitable;

SUSPEND et CONSERVE juridiction quant à la détermination du montant de la retenue stipulé au point 1 de la décision du 1<sup>er</sup> février 2019, jusqu'à la fin des travaux prévus à l'échéancier;

SUSPEND et CONSERVE juridiction quant à la demande d'arbitrage relative au point 3 de la décision du 1<sup>er</sup> février 2019, jusqu'à la fin des travaux prévus à l'échéancier;

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) actions(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

LE TOUT avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.»

### **Avis de gestion**

[13] En date du 18 juillet 2019, le procureur des Bénéficiaires transmet un avis de gestion qui se lit, en partie, comme suit :

«9. *CONSIDÉRANT qu'en date de la présente :*

- *Plus de six (6) mois se sont écoulés depuis que l'Administrateur sait ou ne peut ignorer son obligation de parachever les travaux;*
- *Les travaux de parachèvement ne sont pas commencés;*
- *Le contrat avec l'entrepreneur retenu n'est pas signé;*
- *L'entrepreneur retenu par l'Administrateur ne peut commencer les travaux en l'absence d'un contrat signé;*
- *Tant l'entrepreneur retenu que les Bénéficiaires affirment avoir de la difficulté à joindre les personnes en charge de la gestion des travaux chez l'Administrateur;*
- *Les Bénéficiaires ont dépassé la limite de garantie et subissent d'importants dommages pécuniaires et moraux;*

10. *CONSIDÉRANT que l'Administrateur propose de fixer le délai de livraison du bâtiment au 31 octobre 2019;*

11. *CONSIDÉRANT que l'entrepreneur retenu s'est engagé à livrer le bâtiment pour le 15 novembre 2019;*



12. *CONSIDÉRANT que ces délais sont totalement déraisonnables dans les circonstances et hautement préjudiciables pour les Bénéficiaires;*

*POUR CES MOTIFS, LES BÉNÉFICIAIRES DEMANDERONT AU TRIBUNAL DE :*

*CONSTATER le défaut de l'Administrateur de se conformer à la décision arbitrale rendue le 7 juin 2019 dans le présent dossier;*

*ORDONNER à l'Administrateur de s'y conformer sans délai;*

*ORDONNER à l'Administrateur de transmettre aux Bénéficiaires, au plus tard le 31 juillet 2019, un échéancier détaillé contenant*

- L'identité de l'entrepreneur général retenu pour le parachèvement;*
- L'identité des sous-entrepreneurs retenus pour le parachèvement;*
- Le nom d'une (1) personne-ressources chez la GCR qui sera personnellement en charge du parachèvement et avec qui nos clients pourront assurer le suivi;*
- Un descriptif précis de chaque étape nécessaire à la réalisation du parachèvement;*
- Les dates de réalisation prévue pour chaque étape.*

*FIXER péremptoirement la date d'habitabilité du bâtiment au 31 août 2019;*

*FIXER péremptoirement la date de livraison du bâtiment au 15 septembre 2019;*

*RÉSERVER les droits des Bénéficiaires pour tous les frais et dommages encourus;*

*LE TOUT, avec les frais de justice.»*

### **Conférences téléphoniques**

[14] En date du 18 juillet 2019, une première audition par voie téléphonique s'est tenue en présence du procureur des Bénéficiaires, Me St-André, et du procureur de l'Administrateur, Me Boyer.

[15] Afin de poursuivre l'audition, une deuxième conférence téléphonique s'est tenue le 22 juillet 2019 en présence de Me St-André, de Me Boyer et de deux représentants de l'Administrateur, monsieur Serge Tremblay, vice-président, et monsieur Stéphane St-Martin, chargé du dossier.



[16] En résumé, les faits suivants ressortent de ses deux conférences téléphoniques, à savoir :

[16.1] l'Administrateur n'a pas respecté les ordonnances rendues en date du 7 juin 2019 par le Tribunal n'ayant pas communiqué par écrit aux Bénéficiaires, à l'Entrepreneur et à l'Arbitre, l'échéancier de tous les travaux de parachèvement prévus au point 1 de la Décision, et ce, préalablement au 21 juin 2019;

[16.2] depuis le 7 mars 2019, moment où il a appris que l'Entrepreneur ne détenait plus de licence de la Régie du bâtiment du Québec, l'Administrateur a :

- fait effectuer les travaux urgents à la toiture du Bâtiment;
- procédé à un appel d'offres concernant les travaux de parachèvement mentionné au point 1 de la Décision; et
- le 5 juillet 2019, a transmis un courriel à l'entrepreneur choisi afin de lui confirmer qu'il lui octroyait le mandat d'exécuter les travaux et lui demandait de lui fournir un échéancier après en avoir convenu avec les Bénéficiaires;

[16.3] l'entrepreneur choisi est présentement en vacances et sera de retour le 5 août 2019;

[16.4] selon l'Administrateur, l'entrepreneur choisi ne pourra rendre le Bâtiment habitable avant le 15 septembre 2019 et terminer l'ensemble des travaux avant le 31 octobre 2019, et ce, peu importe les ordonnances que pourraient émettre le Tribunal. Toutefois, l'Administrateur affirme que tous les efforts seront déployés pour que ces dates soient devancées;

[16.5] l'Administrateur affirme comprendre la frustration des Bénéficiaires mais ajoute qu'à l'impossible nul n'est tenu;

[16.6] encore selon l'Administrateur, plusieurs raisons expliquent ces nombreux retards notamment l'absence du responsable du dossier, monsieur St-Martin, la nécessité de présenter le dossier devant le Comité de réclamations de l'Administrateur et les vacances de la construction;

[16.7] pendant le congé de monsieur St-Martin, les Bénéficiaires se sont retrouvés sans personne ressource, rendant tout suivi auprès de l'Administrateur ardu;

[16.8] monsieur St-Martin affirme qu'il faut six (6) semaines pour rendre le Bâtiment habitable. Il explique qu'il s'agit d'un petit Bâtiment dans lequel il serait difficile de faire travailler plusieurs corps de métier simultanément;

[16.9] dans la soumission de l'entrepreneur choisi, on remarque que différents items doivent être terminés pour que le Bâtiment soit habitable : la finition de l'électricité et de la plomberie, le plancher d'époxy du rez-de-chaussée, les portes, les moulures, les joints, la peinture, le puit, le réservoir à eau chaude. De plus, monsieur St-Martin a parlé de travaux à la cuisine et à la salle de bain.

## Décision

[17] Tout d'abord, rappelons les alinéas 5 et 6 de l'article 18 du Règlement, qui se lisent comme suit :

*«18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:*

*(...)*

*5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;*

*6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;»*

[18] Ce qui ressort de cet article est que, dans la mesure où l'Entrepreneur ne donne pas suite à la décision de l'Administrateur, ce dernier doit communiquer par écrit aux Bénéficiaires l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux , et ce, dans les trente (30) jours dudit défaut.

- [19] Or, le 7 mars 2019, l'Administrateur apprenait que l'Entrepreneur n'était plus détenteur d'une licence. En conséquence, l'Entrepreneur n'était plus en mesure de donner suite à la décision de l'Administrateur.
- [20] Suivant l'alinéa 6 de l'article 18 du Règlement, les Bénéficiaires étaient en droit de s'attendre à recevoir un échéancier des travaux préalablement au 6 avril 2019. Cette attente était d'autant plus légitime que l'Administrateur a fait spécifiquement référence à cet alinéa dans les conclusions de la Décision.
- [21] L'Administrateur a bien tenté de justifier son retard par un problème de personnel, et les vacances de la construction.
- [22] Avec respect, nous ne croyons pas que ces explications sont suffisantes pour permettre un dépassement de délai de plus de quatre (4) mois dans cette affaire. Il est difficile de suivre l'Administrateur dans son raisonnement alors qu'il a débuté des démarches plus soutenues uniquement suite à la réception de l'avis de gestion des Bénéficiaires, soit le 18 juillet 2019.
- [23] Point n'est besoin de rappeler que la prise de possession du Bâtiment devait avoir lieu le 15 juin 2018 et que les Bénéficiaires n'ont d'autre choix que de trouver des solutions temporaires pour se loger depuis ce temps, et ce, sans connaître la date d'habitabilité du Bâtiment.
- [24] L'Arbitre restera saisi de la détermination du montant de la retenue et du point 3 de la Décision. Ces deux aspects seront suspendus jusqu'à la fin des travaux. Les parties seront par la suite convoquées à une audition.
- [25] Les frais d'arbitrage seront supportés entièrement par l'Administrateur.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ORDONNE** à l'Administrateur de communiquer par écrit aux Bénéficiaires, à l'Entrepreneur et à l'Arbitre, l'échéancier détaillé de tous les travaux de parachèvement prévus au point 1 de sa décision rendue le 1<sup>er</sup> février 2019, et ce, d'ici le 9 août 2019;

**ORDONNE** que cet échéancier comprenne la date où le Bâtiment deviendra habitable et que cette date soit antérieure au 31 août 2019;

**ORDONNE** à l'Administrateur de fournir aux Bénéficiaires le nom du représentant de l'Administrateur responsable de leur dossier, d'ici le 2 août 2019, et d'aviser immédiatement les Bénéficiaires du nom du nouveau responsable, en cas de changement;

**SUSPEND** et **CONSERVE** juridiction quant à la détermination du montant de la retenue stipulé au point 1 de la décision du 1<sup>er</sup> février 2019, jusqu'à la fin des travaux;

**SUSPEND** et **CONSERVE** juridiction quant à la demande d'arbitrage relative au point 3 de la décision du 1<sup>er</sup> février 2019, jusqu'à la fin des travaux;

**RÉSERVE** aux Bénéficiaires leurs droits de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions notamment quant aux dommages qu'ils ont subis ou subiront, le tout sujet aux règles de droit commun et à la prescription civile.

**RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) actions(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

**LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Boucherville, le 29 juillet 2019



**Me Jacinthe Savoie**  
Arbitre / CCAC