

TRIBUNAL D'ARBITRAGE
Sous l'égide de
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

CCAC : S18-072601 - NP

GCR: 1091

ENTRE:

DE VALLIÈRES CONSTRUCTION INC.

Entrepreneur

c.

**VIRGINIE JOBIN et
RICHARD LECLERC**

Bénéficiaires

Et

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR),**

Administrateur

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE
GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(RLRQ, Chapitre B-1.1, r.8)**

DÉCISION ARBITRALE RENDUE LE 28 NOVEMBRE 2018

YVES FOURNIER ARBITRE

DÉCISION SUR REQUÊTE PRÉLIMINAIRE EN REJET D'APPEL

OBJET

[1] L'Administrateur, la Garantie de construction résidentielle (GCR), a formulé une objection préliminaire lors de la première conférence téléphonique, invoquant que l'Entrepreneur, De Vallières Construction Inc., avait déposé une demande d'arbitrage laquelle serait irrecevable considérant qu'elle a été signifiée en dehors du délai prescrit par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ⁽¹⁾.

CHRONOLOGIE DES PROCÉDURES

[2] L'immeuble des Bénéficiaires est situé au 129 rue Moisan, à Saint-Augustin-de-Desmaures. Le contrat d'entreprise et le contrat de garantie signés par ceux-ci et l'Entrepreneur sont en date du 30 août 2016.

[3] La dénonciation des Bénéficiaires fut reçue par l'Administrateur et l'Entrepreneur le 5 décembre 2017.

[4] Le 18 avril 2018, la conciliatrice, Marie-Pier Bédard, signait une décision traitant de huit (8) points, pour lesquels deux (2) reçurent son aval, à savoir le point 3, identifié comme « *infiltrations d'eau à plusieurs endroits* » et le point 4 identifié comme « *infiltrations d'eau au plancher du hall d'entrée* ».

[5] Le 4 juin 2018, la conciliatrice rendait une seconde décision suite, notamment, à une visite des lieux en date du 10 mai 2018.

[6] Le 26 juin 2018, l'Entrepreneur recevait de l'Administrateur un rapport écrit daté du 22 juillet 2018 de la firme CIEBQ laquelle avait été mandatée par l'Administrateur.

[7] Le 26 juin 2018, l'Entrepreneur déposait une demande d'arbitrage auprès du Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC) et le 17 septembre le soussigné était nommé arbitre au dossier.

(1) R.L.Q., Chapitre B-1.1, r.8

[8] Lors de la conférence téléphonique préparatoire en date du 12 octobre 2018, Me Pierre-Marc Boyer, procureur de la Garantie, signifiait à l'arbitre et aux autres parties qu'il soumettrait une requête pour rejet d'appel sur la base des délais. Cette requête préliminaire fut entendue le 20 novembre suivant.

OBJET DE LA REQUÊTE

[9] Me Pierre-Marc Boyer fait valoir que la demande d'arbitrage explicitée par l'entrepreneur remonte au 26 juillet 2018, alors que la décision ciblée fut rendue le 4 juin 2018. Le délai de 52 jours ne rencontre pas l'exigence des 30 jours formulée à l'article 19 du *Règlement*.

[10] Il rappelle le libellé de l'article 19 du *Règlement* quant au délai d'appel :

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.

PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

Pierre Vallières

[11] Monsieur Pierre Vallières opère l'entreprise De Vallières Construction Inc. depuis 2011. Celle-ci s'exécute à 85% dans le domaine résidentiel et pour le reste dans le domaine commercial. Ses activités versent dans la construction de maisons neuves, dans la rénovation et l'agrandissement de propriétés existantes.

[12] L'entente avec les Bénéficiaires prévoyait que ceux-ci prenaient charge notamment du revêtement extérieur, du fini intérieur comme les armoires, la peinture, le bois franc et la pose de céramique. Pour le reste, l'Entrepreneur en assumait l'exécution et la responsabilité. Au 10 novembre 2017, date de la livraison, la maison était fonctionnelle et habitable.

[13] A la suite des infiltrations d'eau récurrentes, entre autres, les Bénéficiaires formulèrent une dénonciation le 5 décembre 2017. Le 22 décembre 2018, André Côté, thermographe professionnel, agissant pour Inspection AP et mandaté par l'Entrepreneur, se présente au domicile des Bénéficiaires afin de procéder à une expertise. Le rapport leur est communiqué en janvier 2018.

[14] Non rassurés quant aux conclusions du rapport d'Inspection AP, ils se retournent vers la firme IBQ, laquelle produit un rapport, sous la plume de Robert Wright, le 6 février 2018. Face à des conclusions divergentes les parties, à l'instar de l'Administrateur, invitent la compagnie Réseau De Vinci à investiguer sur la présence hypothétique de fuites d'air dans l'enveloppe du bâtiment. Le rapport est complété le 26 mars 2018.

[15] La conciliatrice, après avoir pris connaissance des rapports et à la suite de ses constatations et observations, formulait un premier rapport de conciliation le 18 avril 2018. Elle enjoignait alors l'Entrepreneur à régler les points 3 et 4 dans un délai de 45 jours, tout en soulignant qu'il s'agissait d'un délai de rigueur.

[16] À la fin du mois d'avril 2018, l'Entrepreneur procédait à une ouverture à l'étage du bâtiment et constatait la présence de taches noires sur le bois. Le 3 mai suivant, il entreprenait une nouvelle investigation qui confirmait la présence de contamination fongique.

[17] Après avoir attendu un rapport de la firme CIEBQ promis par la conciliatrice, l'Entrepreneur communiquait avec la firme Nassan afin d'obtenir les coûts de travaux de décontamination à entreprendre.

[18] De fait, l'Administrateur mandatait, en mai 2018, CIEBQ afin de déterminer la ou les causes d'infiltrations d'eau.

[19] Le 4 juin 2018, Marie-Pier Bédard signait une décision complémentaire en faisant référence à des analyses et des conclusions de deux experts qu'elle avait mandatés tout en enjoignant l'Entrepreneur à soumettre dans les 10 jours de la décision un plan d'intervention. À cette date, soit le 4 juin 2018, faut-il le noter, le rapport de CIEBQ n'avait pas encore été rédigé, ni transmis verbalement à l'Entrepreneur. Ce rapport de CIEBQ, daté du 22 juin 2018, était finalement transmis à l'Entrepreneur le 26 juin 2018.

[20] Face à cette problématique apparente à un possible vice caché ou vice de construction, l'Entrepreneur mit en cause son assureur, lequel retenait les services de la firme Technorm pour expertiser le bâtiment.

[21] Le 28 juin 2018, la firme Technorm requit de procéder à une seconde visite des lieux afin d'effectuer des ouvertures exploratoires. Le même jour, l'Entrepreneur demandait à l'Administrateur de prolonger son délai d'exécution. Le 10 juillet 2018, la conciliatrice avisait monsieur Vallières du refus de l'Administrateur d'acquiescer au prolongement du délai.

[22] Le 9 juillet 2018, la maison modèle de l'Entrepreneur était la proie des flammes. Monsieur Vallières fut accaparé pendant un certain temps par cet évènement et par le traitement de ce sinistre.

[23] Malgré cet impondérable, le 13 juillet 2018, l'Entrepreneur faisait parvenir une mise en demeure à l'Administrateur en indiquant être disposé à effectuer les travaux correctifs, mais souhaitant d'abord confirmer l'origine des infiltrations d'eau.

[24] Finalement, considérant que l'Administrateur avait refusé de prolonger le délai pour que la firme Technorm puisse retourner sur les lieux et bien que l'Administrateur ait reporté sa décision sur les travaux correctifs à une décision ultérieure et considérant que l'Entrepreneur se retrouverait en défaut d'exécuter les travaux, ce dernier déposait une demande d'arbitrage auprès du Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC) le 26 juillet 2018.

[25] Depuis, l'arbitre autorisa une seconde visite de la firme Technorm, laquelle fut réalisée le 16 octobre 2018. Le rapport de Technorm fut complété le 29 octobre 2018.

ARGUMENTATION DES PARTIES

ENTREPRENEUR

[26] Le procureur de l'Entrepreneur, Me Mathieu Labelle, soumet deux (2) arguments pour justifier que la requête de l'Administrateur devrait être écartée.

[27] Le premier repose sur la date de réception du rapport de CEIBQ et le second sur la base qu'il y a lieu d'accorder une extension de délai considérant le comportement proactif de l'Entrepreneur dans le but d'identifier la source des problèmes et que, dans les

circonstances, la poursuite du processus arbitral ne porterait pas préjudice aux autres parties.

[28] On fait remarquer que la demande d'arbitrage datée du 26 juillet 2018 a été soumise dans le délai de 30 jours de la réception sur rapport de CIEBQ daté du 22 juin et reçu le 26 juin 2018 par monsieur Vallières. Ce rapport est essentiel à la compréhension et à l'application de la décision de l'administrateur du 4 juin 2018.

[29] Me Mathieu Lacelle affirme qu'une partie peut demander l'arbitrage quant aux moyens correctifs à apporter, c'est-à-dire quant aux travaux qui doivent être faits.

[30] Le procureur attaque les délais puisqu'il soumet que la demande d'arbitrage fut déposée dans le délai de trente (30) jours. Il faut lire au-delà des conclusions, soumet-il. Il l'explique ainsi.

[31] Dans la décision du 18 avril 2018, la conciliatrice, Marie-Pier Bédard écrivait : ⁽²⁾

Bien que plusieurs hypothèses puissent être plausibles, il n'en demeure pas moins que cette situation est anormale et que l'entrepreneur devra investiguer aux endroits dénoncés, après quoi il devra apporter les correctifs nécessaires.

[32] Il dissèque de ce passage en proposant que l'Administrateur impose deux étapes à l'Entrepreneur soit l'investigation et l'exécution. De fait, ce dernier a investigué et a découvert des traces noires sur le bois.

[33] Qui plus est, quant à la décision du 4 juin 2018 ⁽³⁾, la conciliatrice impose des correctifs non déterminés et non déterminables:

L'entrepreneur devra apporter les correctifs nécessaires en fonction des observations, des résultats des analyses et des conclusions des deux experts mandatés par l'administrateur et bien que le choix de la méthode corrective pour régler la situation reconnue au point 3 lui incombe, ce dernier étant considéré comme le professionnel, il n'en demeure pas moins qu'étant donné la nature particulière de la problématique relative à ce point de réclamation, l'entrepreneur devra, avant que ne débutent les travaux, soumettre à l'administrateur, dans un

(2) Cahier de l'administrateur, onglet 14, page 7 de 16

(3) Cahier de l'administrateur, onglet 15, page 4 de 14

délai de dix (10) jours suivant réception de la présente, un plan d'intervention et l'échéancier des travaux s'y rattachant.

(Je souligne)

[34] En l'espèce, les deux experts mandatés sont CIEBQ et Enviro-Option Inc. Le rapport de CIEBQ est conséquemment partie intégrante de la décision du 4 juin 2018. Ce rapport transmis à l'Entrepreneur le 26 juin 2018 fait en sorte que celui-ci comprend tardivement et uniquement ses obligations lors de la réception dudit rapport. Il peut dès lors s'exécuter ou porter la décision en appel à compter de ce 26 juin 2018.

[35] Ce dernier porte précisément en arbitrage ce rapport de CIEBQ. La substance des travaux à exécuter se retrouve dans ce rapport. On ne peut isoler la décision et le rapport. Ils forment un tout.

[36] Le procureur enchaîne en soumettant que l'essence même de la décision repose sur un document externe et à venir qui est communiqué plus de 20 jours après la décision de la conciliatrice. Pour comprendre, l'exécuter ou la contester, il faut être en mesure d'avoir et de connaître quels travaux sont imposés à l'Entrepreneur.

[37] Subsidiairement, la jurisprudence est à l'effet que le délai prévu à l'article 19 du *Règlement* est un délai de prescription et non de rigueur et/ou de déchéance et, dès lors, le Tribunal peut proroger ce délai tenant compte des circonstances qui lui furent soumises, entre autres, par le témoignage de monsieur Vallières.

[38] L'article 116 du *Règlement* prévoit également que le Tribunal d'arbitrage peut faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[39] Dans son analyse, le procureur soumet que le Tribunal doit prendre notamment en considération le comportement des parties, les éléments extérieurs et personnels à chacune des parties et les conséquences du non-respect du délai.

[40] En l'espèce, l'Entrepreneur soumet qu'il a été proactif depuis la première dénonciation des Bénéficiaires. Il a retenu les services de différents experts spécialisés et il s'est lui-même ou par l'entremise de sous-traitants présenté sur les lieux à plusieurs reprises. Il fut en tout temps en constante communication avec la Garantie afin de compléter les expertises nécessaires et afin d'identifier avec certitude la ou les sources des infiltrations d'eau.

[41] Sa demande pour protéger le délai prévu à l'article 19 du *Règlement* a pour objectif de compléter les expertises afin d'identifier la source des dommages et non pour en nier leur existence. La considération de l'Entrepreneur a toujours été d'identifier la ou les source(s) des infiltrations d'eau afin de déterminer une solution permanente et d'éviter aux bénéficiaires d'avoir à subir de nouveaux inconvénients. D'ailleurs, dans sa décision du 4 juin 2018, l'Administrateur avait reporté sa décision sur les travaux suggérés par la firme CIEBQ, et ce, malgré l'ordonnance rendue.

[42] Pour l'Entrepreneur, autoriser un prolongement du délai d'appel et permettre au processus arbitral de se poursuivre assureraient aux parties d'être entendues en conformité avec les principes de justice naturelle. Conséquemment, le Tribunal serait éclairé par les explications des experts afin d'identifier la ou les source(s) d'infiltrations et les mesures correctives appropriées.

[43] À contrario, refuser de proroger le délai causerait un préjudice à l'Entrepreneur puisqu'il n'aurait pas le droit d'être entendu. Le refus de proroger le délai causerait également un préjudice à l'ensemble des parties puisque le Tribunal n'aurait pas été instruit par les différentes explications des experts quant aux travaux correctifs appropriés.

[44] Ainsi, souligne Me Mathieu Lacelle, la proactivité de l'Entrepreneur, le report d'une décision sur les mesures correctives par l'Administrateur, la transmission tardive de l'expertise de CIEBQ, la balance des inconvénients et l'objectif ultime de trouver une solution définitive aux vices allégués militent en faveur du rejet de l'objection préliminaire et de la poursuite du processus arbitral.

ADMINISTRATEUR

[45] Le procureur de l'Administrateur rappelle que le délai d'appel, en l'espèce, est de 52 jours. Il reconnaît qu'il ne s'agit pas d'un délai de rigueur et qu'il peut être prolongé si les circonstances le justifient. L'Entrepreneur doit être diligent face aux ordonnances rendues par la décision de la conciliatrice.

[46] L'Entrepreneur n'a pas pris les moyens pour s'exécuter conformément à la décision du 4 juin 2018. Il n'a pas soumis un plan d'intervention tel que prescrit par cette décision et ce, même si ce plan aurait pu être sommaire.

[47] Me Boyer soumet que la diligence doit s'analyser uniquement sur la volonté d'aller en arbitrage. À ce titre, le procureur propose la décision *JDC Immeuble de la gare c. R.*

Brouillard et Ass. Constructions Inc. et la Garantie des maîtres bâtisseurs Inc. Dans cette sentence arbitrale, Me Johanne Despatis écrit : ⁽⁴⁾

[24] En effet, la déclaration assermentée de madame Flibotte n'est pas contredite lorsqu'elle affirme avoir informé Me De Grandpré le 20 ou le 21 janvier 2009 du délai pour soumettre une demande à l'arbitrage. Or, même en prenant pour acquis et sans en décider que l'ignorance invoquée jusque-là du bénéficiaire de la procédure à suivre ait pu être une circonstance justifiant de le relever de la tardivité de son recours, le bénéficiaire se devait à tout le moins d'agir avec célérité et diligence dès lors qu'on l'informait. Or, il ne le fait pas et met un délai supplémentaire, inexpliqué, de quelque 15 jours avant d'agir. Il ne présente en effet sa demande que le 5 février et encore non pas une demande pour être relevé du défaut qu'il connaît mais une simple demande d'arbitrage, comme si de rien n'était.

...

[26] À mes yeux, j'estime avec égards, qu'il serait déraisonnable de conclure dans les circonstances actuelles qu'une personne pleinement informée de ses obligations, si tant est que son ignorance ait pu l'en excuser avant, puisse prétendre sans faire la preuve convaincante de quelque nouvel empêchement sérieux, avoir agi avec diligence en laissant s'écouler un délai supplémentaire de près de 15 jours avant de présenter sa demande alors même qu'en tout et partout le délai stipulé au Contrat de garantie est de 15 jours.

[48] Le procureur propose que l'on devrait être d'avantage sévère et exigeant face à l'Entrepreneur afin de mieux protéger les Bénéficiaires d'autant que celui-ci est un professionnel et qu'il doit connaître davantage ses droits et ses obligations.

[49] La décision *Rae et Nutter c. Construction R. Landry Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCH Inc.* ⁽⁵⁾ est rapportée également par l'Administrateur. Le procureur cible les paragraphes 33, 36 et 38 des propos de Me Johanne Despatis.

[33] Selon la jurisprudence, le délai en question peut en effet être prorogé dès lors que la partie fautive démontre que les circonstances de son défaut ne tiennent pas à un manque de diligence de sa part et que la partie poursuivie ne serait pas significativement préjudiciée s'il y avait prorogation, chaque cas étant ultimement un cas d'espèce.

...

(4) GAMM 2007-09-001, 29 avril 2009

(5) GAMM 2007-09-013

[36] En l'espèce, il n'y a aucune circonstance qui me permettent de conclure que l'entrepreneur aurait été diligent et victime de quelque circonstance étrangère à sa bonne volonté. Son absence du bureau et l'organisation de celui-ci en son absence sont des circonstances volontaires et aucunement hors de son contrôle ni fortuite.

...

[38] À mes yeux, il serait déraisonnable pour l'arbitre de conclure en pareilles circonstances qu'une personne, qui ne peut quand même pas invoquer l'ignorance des faits ni du Plan, aurait agi avec diligence. Sans aucunement dire que l'entrepreneur aurait manqué de bonne foi, il reste qu'il n'a pas agi de manière à préserver ses droits et cela, sans justification raisonnable.

[50] Me Boyer soumet que l'Entrepreneur aurait dû minimalement formuler sa demande d'arbitrage dans le délai de trente jours pour préserver ses droits. Il y a manifestement négligence. À cet effet, le procureur dirige le Tribunal à la décision *Bernier et Audet c. Rénovation Larocque et Fils Inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* ⁽⁶⁾. L'arbitre Marcel Chartier écrit :

[12] Le fait que l'entrepreneur soit en faillite, ou en voie de faillite, ainsi qu'en a témoigné le bénéficiaire, ne peut justifier le retard des bénéficiaires à avoir recours à l'arbitrage. Bien au contraire, cette connaissance de leur part aurait dû leur mettre la puce à l'oreille et ils auraient respecté le délai de 30 jours comme le prévoit le Règlement au lieu de simplement exprimer leur désaccord et une demande de réévaluation à l'administrateur.

[13] Le bénéficiaire n'a pas d'autres explications de son retard dans la demande d'arbitrage que le simple fait qu'il n'a pas lu cet écrit à la fin de la décision où on lui mentionne qu'il a 30 jours pour aller en arbitrage s'il n'est pas satisfait : pourtant, il exprime son désaccord à l'administrateur exactement dans le délai e 30 jours en demandant de réévaluer sa demande, mais il ne demande pas l'arbitrage.

[51] Et Me Boyer de conclure que cette seule explication n'est pas suffisante pour proroger le délai au-delà des 30 jours.

BÉNÉFICIAIRES

[52] Me Reynald Auger se questionne sur l'intérêt pour l'Entrepreneur à s'opposer à la requête compte tenu du fait que l'Administrateur est intervenu et qu'il assume et assumera l'exécution des travaux afin de régler la ou les problématiques rattachés à la résidence de

(6) SORECONI 060517002, 4 juillet 2006

ses clients. Il souligne également que l'entrepreneur a fait fi du délai de 10 jours pour présenter un projet, si succinct et temporaire pouvait-il être.

[53] Au-delà de ces arguments, il est manifeste que monsieur Vallières se devait d'interjeter appel à l'intérieur de 30 jours et rien ne l'empêchait ou pouvait l'empêcher de respecter ce délai dans les circonstances.

ANALYSE ET DÉCISION

[54] Le Tribunal souscrit à la position de l'Entrepreneur quant au fait de reconnaître que le délai pour porter la décision du 4 juin 2018 en arbitrage prend origine le 26 juin 2018, date à laquelle l'administrateur a transmis le rapport de la firme CIEBQ.

[55] Il ne s'agit pas sur ce premier argument de décider d'une extension du délai d'appel. Dans une situation d'autorisation d'un appel hors délai, le Tribunal use d'un pouvoir discrétionnaire. Il peut alors considérer le motif du retard, le comportement de la partie qui souhaite former tardivement un appel, la diligence de la partie, s'il y a eu impossibilité d'agir (il ne s'agit pas d'une impossibilité absolue). Au surplus, il faut considérer si le délai cause un préjudice sérieux à l'autre partie. La jurisprudence n'exige pas comme celle de la Cour d'appel que le juge analyse les chances du succès raisonnables du requérant.

[56] Ceci dit, une décision en pareille matière qu'elle émane d'un conciliateur ou d'un arbitre doit fournir un exposé des faits, une analyse de la situation, un énoncé du ou des motifs et une ou des conclusions. Dans le cas où il est exigé à une partie de s'exécuter d'une façon précise et/ou encadrée, la décision doit fournir tous les éléments qui lui permettront de connaître exactement les limites de son exécution, sans quoi elle ne sera pas exécutable en conformité d'une rectitude, d'une logique, d'une rédaction articulée et ne permettra à l'exécutant d'être pleinement au fait de ses obligations. Le dispositif du jugement de l'administrateur doit être conséquent des références de la décision.

[57] Le législateur, à son article 106 du *Règlement*, énonce clairement que l'Administrateur conciliateur rend une décision :

106. *Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.*

[58] Le jugement qui conclut à devoir s'exécuter d'une façon ou d'une autre, pour quelque partie que ce soit, doit prendre assise sur une *ratio decidendi* qui soutient les conclusions ou le dispositif du jugement.

Qu'en est-il en l'espèce ?

[59] Traitant des points 3 et 4 de la dénonciation des Bénéficiaires, la conciliatrice rendait l'ordonnance suivante lors de sa décision du 18 avril 2018 (A-14) :

ORDONNE à l'entrepreneur de régler les points 3 et 4 dans les quarante-cinq (45) jours suivant 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.

[60] Madame Marie-Pier Bédard signalait une seconde décision le 4 juin 2018 (A-15), laquelle traitait des mêmes points, à savoir 3 et 4. J'en rapporte la partie principale du dispositif :

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

ORDONNE à l'entrepreneur d'effectuer tous les correctifs complémentaires mentionnés dans la présente décision et de rembourser aux bénéficiaires la somme de 2 400 \$ pour les frais de relogement et de repas, dans les trente (30) jours suivant 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.

(Je souligne)

[61] Ce texte est clair, intelligible et ne porte pas à interprétation.

[62] Curieusement, dans la section « *Introduction* » de la décision, madame Bédard écrit à la page 4 :

Le 18 mai dernier, M. Moreau, ingénieur de la firme « CIEBQ Expert-Conseil », également mandaté par l'administrateur, s'est rendu sur les lieux afin de déterminer la ou les causes de la présence d'eau au sol à l'intérieur de la résidence.

Conséquemment, l'administrateur a maintenant en main les informations nécessaires pour statuer sur le fait que l'entrepreneur doit assurer la décontamination des lieux avant toute intervention par celui-ci.

Quant aux sources de la présence d'eau au sol, l'entrepreneur devra apporter les correctifs nécessaires conformément au rapport de l'expert Moreau qui sera soumis éventuellement et qui fera l'objet d'une décision supplémentaire par l'administrateur. (Je souligne)

[63] Alors que la conclusion de la décision ordonne à l'Entrepreneur d'effectuer tous les correctifs complémentaires mentionnés dans cette décision, l'Administrateur exige d'apporter les correctifs conformément au rapport de l'expert Moreau de la firme CIEBQ qui n'est ni produit, ni terminé. Au surplus, il est étonnamment indiqué que ce rapport fera l'objet d'une décision supplémentaire. Soulignons que l'expert Moreau est le signataire du rapport de CIEBQ qui sera transmis à l'Entrepreneur le 26 juin 2018.

[64] Force est de conclure que l'Entrepreneur ne pouvait s'exécuter le 4 juin et que cette décision serait complétée par une troisième décision qui imposerait alors l'application et l'exécution dudit rapport de CIEBQ.

[65] Plus loin dans la décision, l'Administrateur confirme à nouveau que les correctifs nécessaires à apporter par l'Entrepreneur sont fonction des observations, des analyses et des conclusions des deux experts mandatés par l'Administrateur. Ces deux experts sont rattachés pour l'un à Enviro-Option et pour l'autre à CIEBQ. Je me permets de reprendre le paragraphe pertinent (page 6).

L'entrepreneur devra apporter les correctifs nécessaires en fonction des observations, des résultats des analyses et des conclusions des deux experts mandatés par l'administrateur et bien que le choix de la méthode corrective pour régler la situation reconnue au point 3 lui incombe, ce dernier étant considéré comme le professionnel, il n'en demeure pas moins qu'étant donné la nature particulière de la problématique relative à ce point de réclamation, l'entrepreneur devra, avant que ne débutent les travaux, soumettre à l'administrateur, dans un délai de dix (10) jours suivant réception de la présente, un plan d'intervention et l'échéancier des travaux s'y rattachant.

(Je souligne)

[66] Considérant que l'exécution par l'Entrepreneur découlant de la décision du 4 juin 2018 était impossible et non exécutable, il faut nécessairement conclure qu'elle le devenait qu'à compter de la réception du rapport de CEIBQ. Et ce n'est forcément qu'à compter du 26 juin 2018 que l'arbitrage pouvait être demandé.

[67] Peu importe ce qui a pu se passer entre le 26 juin et le 26 juillet, il reste que le droit à l'arbitrage pour l'Entrepreneur doit être reconnu.

[68] Dans l'affaire *Syndicat de copropriété 4647 à 4827, 8^e Avenue et 3189 rue Claude Jodoin et St-Luc Habitation Inc.* ⁽⁷⁾ mon collègue Albert Zoltowski concluait qu'une lettre envoyée par l'Administrateur au Bénéficiaire, clarifiant que le choix de la méthode corrective revenait à l'Entrepreneur, constituait une nouvelle décision et le délai commençait à courir à compter de ladite lettre. Il écrit :

[67] À la lumière des témoignages à l'audience, des lettres du Bénéficiaire des 20 octobre et 12 novembre 2009 et de celle de l'Entrepreneur à l'Administrateur du 5 novembre 2009, le tribunal d'arbitrage conclut que la lettre du 18 novembre 2009 de l'Administrateur et l'Entrepreneur (pièce A-12) dont copie a été acheminée à l'Entrepreneur représente plus qu'une simple interprétation de la décision du 7 octobre 2009 ou une référence à elle. Elle constitue une nouvelle décision de l'Administrateur qui modifie sa décision du 7 octobre 2009 relativement aux mesures correctives.

[69] Dans la décision de l'arbitre Claude Dupuis, dans l'affaire *C. Barabé c. Habitations Qualitech Inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCH* ⁽⁸⁾, celui-ci écrit :

[30] M. Hamel, inspecteur-conciliateur, soumet que la réclamation du 6 mai 2010 de la bénéficiaire, relativement à l'affaissement et aux interstices du plancher du rez-de-chaussée, est complètement différente des plaintes antérieures traitant de la dalle de béton au sous-sol; n'ayant pas demandé l'arbitrage dans les 30 jours requis par l'article 19 du plan de garantie, la bénéficiaire ne peut plus réclamer en regard des décisions de l'administrateur datées du 27 avril 2009 et du 28 septembre 2009.

[31] Dans sa décision du 5 janvier 2011, M. Hamel ajoute :

(7) SORECONI 091221002, décision du 21 décembre 2010

(8) GAMM 2012-09-04, décision du le 22 avril 2013

De plus, nous avons remarqué, à la lecture du dossier, que la bénéficiaire a signé une quittance avec subrogation au montant de 5 835,43 \$ et ce, le 30 octobre 2009, en regard de tous les planchers de bois franc du rez-de-chaussée.

[32] Le procureur de l'entrepreneur soumet que la décision de l'administrateur datée du 5 janvier 2011 et relative à l'affaissement ainsi qu'aux interstices dans les planchers de bois franc au rez-de-chaussée est finale; la bénéficiaire n'ayant pas demandé l'arbitrage à cet égard, l'arbitre n'a donc plus juridiction pour traiter de ces deux éléments.

[33] En tout respect pour les opinions contraires, le tribunal conclut que la bénéficiaire n'a pas manqué à ses obligations dictées par le plan de garantie.

[34] Tout d'abord, la quittance dont fait mention M. Hamel n'a aucun lien avec le présent dossier.

[35] Il s'agit d'une quittance accordée suite à une réparation du plancher de bois franc découlant d'un manque d'étanchéité de la douche du rez-de-chaussée.

[36] Il ne s'agit pas d'une quittance pour des dommages potentiels aux planchers causés par d'autres sources telles que l'affaissement ou autres.

[37] Relativement au délai de demande d'arbitrage, à l'analyse de toutes les étapes précédemment énumérées, le Tribunal conclut qu'il existe un lien continu entre toutes les réclamations de la bénéficiaire et les décisions de l'administrateur.

[38] Ces étapes constituent un continuum, lequel, pour un non-initié (la bénéficiaire est infirmière), apparaît logique.

(Je souligne)

[70] Le Tribunal conclut que la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur De Vallières Construction Inc. doit être considérée comme ayant été livrée dans le délai de 30 jours.

[71] Le Tribunal ayant accueilli favorablement le premier argument de l'entrepreneur ne voit pas l'intérêt d'analyser le second.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la requête pour rejet de la demande d'arbitrage formulée par l'Entrepreneur le 26 juillet 2018;

ORDONNE que l'arbitrage suive son cours;

CONDAMNE l'Administrateur et l'Entrepreneur à payer les frais d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de facturation émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de carence de trente (30) jours.

LAVAL, ce 28 novembre 2018

Yves Fournier

YVES FOURNIER

Arbitre