
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

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

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC**
Dossier N° : S18-062701-NP

**LOUIS-FRÉDÉRIC MARTIN
VÉRONIQUE LUSSIER**

Demandeurs

C.

LES HABITATIONS FRAMATS INC.

Défenderesse

Et

GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE INTÉRIMAIRE

Arbitre: M^e Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires: M^e Denis A. Lapierre
SWEIBEL NOVEK senci

Pour l'Entrepreneur: M^e Guillaume Charron
M^e Laurence Brodeur-Ouimet
CHARRON AVOCATS

Pour l'Administrateur : M^e Pierre-Marc Boyer
CONTENTIEUX DE L'ADMINISTRATEUR

Date de l'Instruction: 29 janvier 2019

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES:	LOUIS-FRÉDÉRIC MARTIN VÉRONIQUE LUSSIER 10, rue Arthur-Beaudry Sherbrooke (Québec) J1C 0L6 (les « Bénéficiaires »)
ADMINISTRATEUR:	GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE 7171, rue Jean-Talon Est, bureau 200 Anjou (Québec) H1M 3N2 (« Administrateur » ou « GCR »)
ENTREPRENEUR:	LES HABITATIONS FRAMATS INC. 2880, chemin Bellerive Carignan (Québec) J3L 4K2 (« Entrepreneur »)

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (chapitre B-1.1, r. 8) (« **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) par nomination du soussigné en date du 29 juin 2018 relativement à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (« **CCAC** ») datée du 27 juin 2018, amendée en date du 10 janvier 2019.
- [2] La demande d'arbitrage découle d'une décision de l'Administrateur en date du 28 mai 2018 (no 141533-116) (« **Décision Adm** ») en suivi d'une réclamation datée du 15 mars 2018 pour couverture sous le plan de garantie au Règlement (« **Garantie** » ou « **Plan** »).
- [3] La Décision Adm comprend 107 points et la demande d'arbitrage ne vise que les points 49 à 107, sujets des présentes.
- [4] Dans le cadre de l'Instruction, les Parties ont requis du Tribunal suspension pour fins de négociations, suspension accordée. La présente Décision Intérimaire s'inscrit dans le cadre de certaines modalités de la continuité du présent dossier.

MANDAT ET JURIDICTION

- [5] Les parties ne s'objectent pas à la compétence de l'Arbitre du CCAC et juridiction du Tribunal est donc confirmée.

FAITS PERTINENTS

- [6] Les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont signé un contrat d'entreprise daté du 10 juillet 2017 pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf sur la rue Louis-Ducharme à Ville de Mont St-Hilaire sur un terrain propriété inscrite des Bénéficiaires (le « **Bâtiment** »).
- [7] Les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont également signé un contrat de garantie le 9 juillet 2017 en vertu du Plan sur formulaire de l'Administrateur (quelquefois « **GCR** »).
- [8] Le Bâtiment devait être livré le 10 octobre 2017 et le Tribunal est avisé qu'il n'est pas encore livré à ce jour, et les Parties ont confirmé que le Bâtiment nécessite des travaux de parachèvement et de corrections pour des malfaçons apparentes et non apparentes.
- [9] Quatre (4) hypothèques légales ont été publiées au registre foncier contre le Bâtiment, l'une par l'Entrepreneur et trois autres par des sous-entrepreneurs. Le Tribunal est informé que l'hypothèque publiée par le sous-entrepreneur Barrette Structural inc. a depuis été radiée, considérant une entente entre les Bénéficiaires et ce sous-entrepreneur.
- [10] Les Bénéficiaires ont demandé à François Dussault, T.P. d'inspecter le Bâtiment (caractérisé d'expert par consentement des Parties); un rapport daté du 14 février 2018 (Pièce A-3) et rapport complémentaire daté du 12 juillet 2018 (Pièce B-26) sont versés au dossier du consentement des Parties.

ENTENTE DES PARTIES ENTÉRINÉE PAR LE TRIBUNAL

- [11] L'Entrepreneur consent à ce que la GCR (i) prenne en charge quant aux Points 52 à 107 de la Décision Adm tous les travaux de parachèvement du Bâtiment et tous les travaux pour corriger les malfaçons apparentes et non apparentes en conformité du Règlement (« **Travaux Adm** »).et (ii) pourvoie à surveillance de tous les Travaux Requis (expression définie ci-dessous) et des travaux nécessaires aux Points 49 à 52 incl. de la Décision Adm.
- [12] La GCR convient d'intervenir et de prendre en charge tous les Travaux Adm et ce, dans les circonstances particulières du présent dossier, sans qu'il soit nécessaire que les Bénéficiaires aient préalablement fait retenir ou aient versé une somme en fidéicommis, tenant compte des dispositions reflétées aux présentes.

- [13] De plus, les Parties et l'Administrateur conviennent que, dans l'éventualité où des malfaçons ou vices non décrits aux Points 52 à 107 de la Décision Adm seraient découvertes lors de l'exécution des travaux pris en charge par la GCR (« **Malfaçons Découvertes** ») (collectivement, les Travaux Adm et les travaux correctifs requis sur Malfaçons Découvertes, les « **Travaux Requis** »), la GCR avisera par écrit l'Entrepreneur et les sous-entrepreneurs, le cas échéant où ces derniers peuvent être identifiés, avec copie aux Bénéficiaires, enjoignant de procéder aux travaux correctifs nécessaires sur Malfaçons Découvertes débutant dans un délai de cinq (5) jours (de la transmission dudit avis) le tout sans interruption (sauf congés législatifs) jusqu'à ce que ces travaux soient complétés selon les règles de l'art, à défaut de quoi la GCR procédera à la correction des Malfaçons Découvertes, sans autre avis ni délai.
- [14] La GCR convient (i) d'aviser par écrit les Parties du parachèvement des Travaux Requis et (ii) de transmettre à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires un avis écrit dans les trente (30) jours de la date de parachèvement des Travaux Requis (« **Avis P&D Adm** ») avec détails des coûts des travaux correctifs et des pertes et déboursés encourus par l'Administrateur pour ce faire (les coûts des travaux, pertes et déboursés, collectivement les « **P&D Adm** »).
- [15] L'Entrepreneur s'engage à indemniser l'Administrateur pour tout P&D Adm suite au défaut de l'Entrepreneur d'honorer la garantie lui incombant en vertu du Plan, incluant conformément à sa convention d'adhésion et aux dispositions de l'article 5 de l'Annexe II du Règlement.
- [16] L'Entrepreneur convient de transmettre aux Bénéficiaires, et copie à l'Administrateur, les informations prévues à un état des sommes identifiées aux dispositions de l'article 2122 du *Code civil du Québec* dans les cinq (5) jours de la transmission à son égard par l'Administrateur de l'Avis P&D Adm.
- [17] Suivant la réception de l'Avis P&D Adm, l'Entrepreneur et les Bénéficiaires auront trente (30) jours pour établir entre eux la comptabilité globale du projet en vertu du contrat d'entreprise (« **CGP** »). Aux fins des présentes, la CGP signifie la détermination – avec détails nécessaires pour le calcul – de tout montant net dû et payable (taxes incluses) qui devra être versé soit, le cas échéant, (i) à la GCR par l'Entrepreneur et/ou les Bénéficiaires, et (ii) à l'Entrepreneur par les Bénéficiaires, ou vice-versa, incluant tout montant relatif aux Points 49 à 51 de la Décision Adm.
- [18] À défaut d'entente sur CGP, l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et la GCR ont consenti et confirmé la compétence de l'Arbitre pour établir la CGP, après Instruction, par décision finale et sans appel, incluant toute question relative à l'état des sommes demandé par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur en vertu de l'article 2122 C.c.Q. tel que précité et les coûts reliés aux Points 49 à 51 incl.
- [19] Dans l'intérim, l'Entrepreneur consent à verser à la GCR, à titre d'acomptes afin de pourvoir aux présentes, la somme de 32 000 \$ au plus tard le 20 juin 2019 et par la suite une somme mensuelle de 5 000 \$ versée le premier de chaque

mois suivant le début des travaux de parachèvement par la GCR. Tout solde dû à la GCR pour les P&D Adm sera dû et payable et devra être payé par l'Entrepreneur à la GCR au plus tard le 31 décembre 2019.

- [20] Malgré que l'accréditation de l'Entrepreneur ait été révoquée par la GCR le 12 février 2019, les Parties conviennent que la présente décision arbitrale intérimaire soit rendue et qu'aucune des obligations de l'Entrepreneur contenues à la convention d'adhésion de l'Entrepreneur et en vertu de l'article 5 de l'Annexe II du Règlement n'en sera affectée ou réduite pour les sommes par lui redevables à la GCR en vertu du Règlement.
- [21] L'Administrateur a confirmé assumer (i) les coûts d'arbitrage tels que prévus à l'article 123 du Règlement, et (ii) pour les fins de l'article 124 du Règlement les frais d'expertise des experts François Dussault et de Francisque Juneau (celui-ci aussi caractérisé d'expert par consentement des Parties) pour un montant total de 3 713,70\$
- [22] Les frais des Bénéficiaires aux termes de l'alinéa 6 de l'article 10 du Règlement seront soit convenus dans le cadre de la CGP entre les Parties ou, à défaut par le Tribunal lors de la détermination de la CGP par le Tribunal sous Instruction, tel que précité.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [23] **ACCUEILLE** la réclamation des Bénéficiaires, quant aux Points 52 à 107 de la décision de l'Administrateur du 28 mai 2018.
- [24] **ORDONNE** à l'Administrateur de :
- i) intervenir et prendre en charge tous les travaux de parachèvement et tous les travaux pour corriger les malfaçons apparentes et non apparentes (« **Travaux Adm** ») en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (chapitre B-1.1, r. 8) (« **Règlement** »), tel que décrits aux Points 52 à 107 de la décision de l'Administrateur du 28 mai 2018 (« **Décision Adm** »); **ET**
 - ii) prendre en charge tous les travaux pour corriger toute malfaçon ou vice non décrits aux Points 52 à 107 de la Décision Adm qui seraient découverts lors de l'exécution des Travaux Adm (« **Malfaçons Découvertes** ») (collectivement, les Travaux Adm et les travaux correctifs requis sur Malfaçons Découvertes, les « **Travaux Requis** »), sous réserve des droits des sous-entrepreneurs, suite à un avis écrit de l'Administrateur à cet effet, de procéder aux travaux correctifs nécessaires sur Malfaçons Découvertes débutant dans un délai de cinq (5) jours (de la transmission dudit avis) le tout

sans interruption (sauf congés législatifs) jusqu'à ce que ces travaux soient complétés selon les règles de l'art, **ET à défaut ORDONNE** à l'Administrateur de procéder à la correction des Malfaçons Découvertes, sans autre avis ni délai; **ET**

- iii) pouvoir à surveillance de tous les Travaux Requis, incluant les travaux correctifs nécessaires sur Malfaçons Découvertes effectués par les sous-entrepreneurs précités et des travaux nécessaires aux Points 49 à 51 incl. de la Décision Adm.

[25] **ORDONNE** à l'Administrateur (i) d'aviser par écrit les Parties du parachèvement des Travaux Requis et (ii) de transmettre à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires un avis écrit dans les trente (30) jours de la date de parachèvement des Travaux Requis (« **Avis P&D Adm** ») avec détails des coûts des travaux correctifs et des pertes et déboursés encourus par l'Administrateur pour ce faire (les coûts des travaux, pertes et déboursés, collectivement les « **P&D Adm** »).

[26] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de transmettre aux Bénéficiaires, et copie à l'Administrateur, les informations prévues à un état des sommes identifiées aux dispositions de l'article 2122 du *Code civil du Québec* dans les cinq (5) jours de la transmission à son égard par l'Administrateur de l'Avis P&D Adm.

[27] **ORDONNE** à l'Entrepreneur et les Bénéficiaires de pouvoir dans les trente (30) jours de la réception par les Bénéficiaires de l'Avis P&D Adm à une entente quant à la comptabilité globale du projet (« **CGP** ») en vertu du contrat d'entreprise entre les Parties daté du 10 juillet 2017, avec détails nécessaires pour le calcul de tout montant net dû et payable (taxes incluses) qui devra être versé soit, le cas échéant, (i) à l'Administrateur par l'Entrepreneur et/ou les Bénéficiaires, et (ii) à l'Entrepreneur par les Bénéficiaires, ou vice-versa, incluant tout montant relatif aux Points 49 à 51 de la Décision Adm aux termes de l'alinéa 6 de l'article 10 du Règlement seront soient convenus dans le cadre de la CGP entre les Parties ou, à défaut par le Tribunal lors de la détermination de la CGP par le Tribunal sous Instruction, tel que précité **ET À DÉFAUT** d'une telle entente, toute Partie pourra requérir du Tribunal dans un délai subséquent de trente (30) jours la continuité de l'Instruction emportant tout différend quant à la CGP afin *inter alia* d'établir les responsabilités financières des Parties. À cet égard, le Tribunal constate le consentement des Parties confirmant juridiction du Tribunal à ce titre et confirmation d'une entente au même effet consensuellement quant aux Points 49 à 51 de la Décision Adm.

- [28] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de verser à l'Administrateur, à titre d'acomptes ou à titre de paiement intérimaire afin de pourvoir aux présentes, selon le cas, une somme de 32 000 \$ d'ici le 21 juin 2019 et par la suite une somme mensuelle de 5 000 \$ versée le premier de chaque mois suivant le début des travaux de parachèvement par la GCR. , à titre d'acomptes ou à titre de paiement intérimaire afin de pourvoir aux présentes, selon le cas, sur toute somme pouvant être due par l'Entrepreneur à l'Administrateur en vertu de la convention d'adhésion de l'Entrepreneur prévue à l'article 78 du Règlement (« **Convention d'adhésion** ») et en vertu des dispositions de l'article 5 de l'Annexe II du *Règlement*.
- [29] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour tous travaux, toute action et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion **ET ORDONNE** que tout solde dû à l'Administrateur pour les P&D Adm ou en vertu de la Convention d'adhésion et en vertu des dispositions de l'article 5 de l'Annexe II du *Règlement* sera dû et payable et devra être payé par l'Entrepreneur à la GCR au plus tard le 31 décembre 2019, ou par la suite sans autre délai sur réception d'une facturation subséquente à cet effet.
- [30] **ORDONNE** le remboursement par l'Administrateur aux Bénéficiaires des frais d'expertise des experts F. Dussault et F. Juneau (celui-ci aussi caractérisé d'expert par consentement des Parties) pour un montant total de 3 713,70\$ (taxes incluses) en conformité et en discrétion du Tribunal pour les fins de l'article 124 du Règlement.
- [31] **ORDONNE** que les frais des Bénéficiaires aux termes de l'alinéa 6 de l'article 10 du Règlement, s'il en est, soient convenus dans le cadre de la CGP entre les Parties **OU, À DÉFAUT** par le Tribunal lors de la détermination de la CGP par le Tribunal sous Instruction, tel que précité.
- [32] **LE TOUT** avec les coûts de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, conformément à l'article 123 du Règlement, incluant si requis le coût de l'Instruction subséquente aux présentes, s'il en est, 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;
- [33] **ET RÉSERVE** le droit des parties, advenant que des faits nouveaux le justifient, de demander au Tribunal de rendre toute ordonnance nécessaire permettant

l'exécution de la présente décision arbitrale et en conséquence, le Tribunal maintient sa juridiction jusqu'à ce que les Parties transmettent conjointement au Tribunal un avis de satisfaction d'exécution de la décision arbitrale.

DATE : 21 mai 2019



Me Jean Philippe Ewart
Arbitre