

ARBITRAGE
En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA

Province du Québec

District de Montréal

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

N° dossier Garantie : 13725-2775

N° dossier GAJD: 20231704

Entre

SDC du 4300 BERNARD HUBERT (Bénéficiaire)

Et

9331-5455 Québec inc. (Entrepreneur)

Et

La Garantie construction résidentielle (GCR) (Administrateur)

SENTENCE ARBITRALE PRÉLIMINAIRE

Arbitre : R. Néron, LL.B., LL.M., CArb.

Pour les bénéficiaires : Roger Landry

Pour l'entrepreneur : Danny Cleary

Pour l'administrateur : Me Nancy Nantel

Date de la conférence : Le 13 décembre 2023

Lieu d'audience : Par vidéoconférence

Date de la sentence arbitrale : Le 26 décembre 2023

[1] Le 13 décembre 2013, une conférence préparatoire a été organisée avec toutes les parties concernées, qui étaient toutes présentes.

[2] En résumé, la question préliminaire à trancher dans cette affaire est celle de la recevabilité de la demande d'arbitrage.

Historique

[3] La réception de l'immeuble a eu lieu vers le 22 octobre 2018 et la présente demande d'arbitrage a été déposée le 20 avril 2023.

[4] L'immeuble faisant l'objet de l'arbitrage a déjà reçu une décision de l'Arbitre Claude Prud'homme, dans laquelle il a ordonné la réalisation de certains travaux. Il est important de noter que l'Administrateur a également commandé certains travaux dans sa décision du 17 avril 2020.

[5] Or, le représentant du Bénéficiaire allègue que ces travaux n'ont pas été effectués ou, s'ils l'ont été, il ne sait pas dans quelle mesure. C'est pourquoi la présente demande d'arbitrage a été déposée afin que certains travaux soient réalisés, notamment le remplacement de la toiture et les problèmes liés au système de ventilation.

Question en litige

[6] La demande d'arbitrage est-elle admissible ?

Prétentions

[7] La représentante de l'Administrateur affirme que des ordonnances de travaux ont été émises par l'Administrateur relativement aux points 31 et 32 et que le propriétaire de la partie privative aurait accepté ces travaux.

[8] La représentante de l'Administrateur souligne que dans le présent litige, le représentant du Bénéficiaire conteste l'acceptation des travaux par un copropriétaire des parties privatives.

[9] En réponse, le représentant du Bénéficiaire précise que c'est le syndicat qui a initié une dénonciation à la GCR pour la partie privative, arguant que cette responsabilité incombe au syndicat, étant donné que les fenêtres et les balcons sont sa propriété et non celle des copropriétaires.

[10] En outre, le représentant du Bénéficiaire ajoute que malgré l'ordonnance de l'Arbitre Prud'homme exigeant de l'Entrepreneur une réfection complète de la toiture, seules des réparations partielles ont été effectuées. De plus, L'Arbitre Prud'homme a demandé à l'Entrepreneur de fournir au Bénéficiaire un rapport d'inspection par une firme indépendante.

[11] Or, le Bénéficiaire a rejeté le rapport d'inspection fourni, le jugeant incomplet et bâclé. Enfin, l'Arbitre Prud'homme aurait également exigé de l'Entrepreneur qu'il fournisse une garantie similaire à celle qui existait au moment de la réception des travaux, mesure qui n'a pas été respectée.

[12] En ce qui concerne le Point 5 sur la ventilation des corridors, le représentant du Bénéficiaire a affirmé qu'il n'y avait pas de contrôle pour ajuster la température dans ces espaces. L'Arbitre Prud'homme aurait ordonné à l'Entrepreneur d'installer un dispositif permettant d'ajuster la température en fonction des conditions météorologiques extérieures, ce qui n'a pas été fait.

[13] En réponse, le représentant de l'Entrepreneur indique qu'en ce qui concerne la fenêtre, son équipe de service après-vente a pris rendez-vous avec le résident de l'unité en question pour avoir accès à la copropriété. Il admet avoir fait preuve de négligence en n'informant pas le syndicat de cette procédure.

[14] Quant au contrôle de la ventilation, un problème de sonde de température a été signalé. C'était sous garantie, l'Entrepreneur aurait envoyé une équipe pour installer un thermostat ajustable à l'intérieur de la machine.

[15] Le représentant de l'Entrepreneur explique que le dispositif est placé à l'intérieur de la machine pour éviter toute manipulation extérieure. Il nous assure que le problème a été résolu et fait référence à une lettre d'un expert en ventilation certifiant la conformité aux normes.

[16] En ce qui concerne la toiture, le représentant de l'Entrepreneur a expliqué au représentant du Bénéficiaire que les réparations couvertes par la garantie ne constituent pas un coût pour l'Entrepreneur, puisqu'elles sont effectuées par un sous-traitant bénéficiant de sa propre garantie.

[17] Le représentant de l'Entrepreneur confirme qu'il a pris connaissance de la décision de l'Arbitre Prud'homme qui fait référence à un rapport préparé par l'expert du Syndicat de copropriété. Il souligne la subtilité sémantique entre les termes "recommencer" et "reprendre", en insistant sur leur nette distinction.

[18] Il ajoute également que si une tâche n'a pas été exécutée correctement, l'Entrepreneur s'engage à la refaire. Il exprime cependant son incapacité à identifier ce qui pourrait être incorrect, précisant que toutes les actions découlant du rapport de l'expert du syndicat de copropriété ont été faites selon les recommandations.

[19] Au sujet de la compétence du tribunal arbitral pour entendre cette demande, la représentante de l'Administrateur déclare que les travaux requis ont tous été réalisés et qu'il ne semble pas y avoir d'autres problèmes. Elle réfute également les affirmations du

représentant du Bénéficiaire concernant d'éventuels problèmes persistants. Par conséquent, pour l'Administrateur, le dossier est considéré comme fermé.

[20] Pour sa part, la représentante de l'Administrateur rappelle que, comme expliqué par le représentant de l'Entrepreneur, des certificats de conformité ont été émis, attestant de l'absence de problèmes. Elle ne voit pas la nécessité pour l'Arbitre de se prononcer sur cette affaire, estimant que la compétence de l'Arbitre n'est pas requise.

[21] Elle souligne toutefois que, selon la réglementation, en cas de problème réel, GCR est tenu de traiter le dossier et de prendre une décision pour évaluer la qualité du travail effectué.

[22] En réponse, le représentant du Bénéficiaire indique que l'Administrateur a fermé le dossier, mais qu'il n'y a pas eu d'inspection à la suite des travaux et que pour le point 75 concernant l'infiltration d'air, il vient d'apprendre ce qui a été fait.

[23] Pour ce qui est de la toiture, le représentant du Bénéficiaire précise l'utilisation du mot "reprendre" par l'Arbitre Prud'homme et lorsque ce mot est sorti de son contexte, il peut signifier réparation, mais dans le contexte de l'ensemble de la sentence arbitrale, il est stipulé que l'Entrepreneur doit reprendre complètement la toiture. L'Arbitre Prud'homme précise que, compte tenu des défauts et malfaçons affectant l'ensemble de la toiture, l'Entrepreneur a l'obligation de refaire la totalité des travaux.

[24] En réponse à la question de l'Arbitre, le représentant du Bénéficiaire confirme qu'il n'a pas demandé à l'Administrateur d'inspecter les travaux. Selon lui, c'est la responsabilité de l'Administrateur de vérifier la conformité des travaux une fois qu'ils sont terminés et de s'assurer à ce que la décision arbitrale soit bien exécutée.

Analyse

[25] Tout d'abord, je dois dire que la preuve contenue dans le dossier d'arbitrage démontre que les trois plaintes déposées par le Bénéficiaire ont été traitées et que l'Arbitre Prud'homme a rendu des décisions à leur égard. Ces décisions sont donc *res judicata*, c'est-à-dire que tout a été jugé. Et comme on le sait, dans le cadre de notre processus de règlement, les sentences arbitrales sont définitives et sans appel.

[26] Ceci étant dit, la demande du Bénéficiaire dans ce cas-ci est que je m'assure que les travaux ont été réalisés conformément aux normes professionnelles. En d'autres termes, on me demande de vérifier que les travaux ont été dûment exécutés, sinon d'en ordonner l'exécution.

[27] Néanmoins, je n'ai pas reçu de décision de la part de l'Administrateur confirmant le statut des travaux effectués et ce qu'il reste à faire.

[28] Par conséquent, il est nécessaire pour le Bénéficiaire d'identifier les aspects qui ne répondent pas à ses attentes et de demander l'intervention de l'inspecteur-conciliateur pour retourner sur les lieux afin de contrôler la conformité des travaux et rendre une décision à ce sujet. Seule une nouvelle décision de ce type peut ouvrir la voie à un nouvel arbitrage en cas de désaccord avec la décision précédente.

[29] En d'autres termes, je ne peux pas donner suite à cette demande d'arbitrage concernant l'inexécution des travaux en l'absence d'une décision préalable de l'Administrateur à ce sujet. Le processus d'arbitrage commence par une décision déjà rendue par un tribunal arbitral.

[30] Concernant l'interprétation de la sentence de l'Arbitre Prud'homme, lorsque les parties ne semblent pas comprendre ce qui a été ordonné, il leur est toujours possible de demander à l'Arbitre Prud'homme des éclaircissements sur le sens qu'il donne à sa décision arbitrale du 21 novembre lorsqu'il a écrit qu'il fallait reprendre la toiture.

[31] En l'espèce, il faudrait demander à l'Arbitre Prud'homme s'il a ordonné le simple remplacement de quelques bardeaux ou la réfection complète de la toiture. Selon moi, il est crucial d'éviter toute confusion dans l'interprétation de sa sentence arbitrale. Dès lors, une telle demande de clarification serait très opportune.

Conclusion

[32] À défaut d'une décision de l'Administrateur confirmant l'état des travaux réalisés et des travaux à réaliser, je ne peux, pour les raisons qui précèdent, entendre la présente demande d'arbitrage.

[33] Bien que je comprenne parfaitement la position du Bénéficiaire, ma compétence est néanmoins conditionnelle à l'existence préalable d'une décision de l'Administrateur.

[34] Je dois conclure qu'il était prématuré pour le Bénéficiaire de déposer une demande d'arbitrage, sans d'abord donner à l'Administrateur l'occasion de retourner sur les lieux pour vérifier la conformité des travaux.

[35] L'obtention d'une telle décision est une étape préliminaire indispensable, afin que le Bénéficiaire puisse avoir droit à l'arbitrage.

DÉCISION

POUR TOUTES CES RAISONS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage, pour cause d'irrecevabilité ;

ORDONNE à l'Administrateur de payer les frais d'arbitrage encourus dans le cadre de la présente procédure, conformément au Règlement, avec intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de la date de la facture émise par GAJD, après un délai de grâce de 30 jours.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé ce 26^e jour du mois de décembre 2023.



Robert Néron, Arbitre