

ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Chapitre B-1.1, r. 8)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-HYACINTHE
No. S21-091601-NP

Guilmain Design Inc.

Entrepreneur

c.

Isabelle Conti
et
Dany Fortin

Bénéficiaires

Et :

La Garantie Construction Résidentielle

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires :	Monsieur Dany Fortin
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Stéphane Paquette
Pour l'Administrateur :	M ^e Nancy Nantel
Date de la décision :	5 avril 2022

Description des parties

Entrepreneur :

Guilmain Design Inc.
381, Chemin Ozias-Leduc
Otterburn Park, Qc J3H 4A7
a/s M^e Stéphane Paquette
Crochetière Pétrin
5800, Louis-H.-Lafontaine, 2^e étage
Montréal, Qc H1M 1S7

Bénéficiaires :

Madame Isabelle Conti
Monsieur Dany Fortin
[...]
Otterburn Park, Qc [...]

Administrateur :

La Garantie de construction résidentielle (GCR)
a/s M^e Nancy Nantel
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc H1Y 3L1

PIÈCES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou vers le 1 juin 2017 ;
- A-2 Contrat de garantie initialé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur;
- A-3 Formulaire d'inspection préreception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 1 décembre 2017 ;
- A-4 Déclaration d'exécution finale des travaux signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 31 août 2018 ;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 9 avril 2021, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du 9 avril 2021;
 - 2 Photos de la fissure ;
 - Formulaire de garantie limitée de 25 ans de MachineCoat;
 - 4 photos du revêtement extérieur
 - Courriel de la compagnie juste pin datée du 13 janvier 2021 re : intention d'intervention pour corriger les imperfections;

- A-6 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 18 mai 2021, avec les preuves de remises par courriel, incluant:
- Formulaire de dénonciation daté du 9 avril 2021 (voir A-5);
 - Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

- A-7 Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur datée du 5 mai 2021 re : désire poursuivre les démarches de réclamation;
- A-8 Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur daté du 18 mai 2021 re : La fissure a été réparée;
- A-9 Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur du 18 et le 19 mai 2021 re : Fissures, incluant :
- Lettre de l'Entrepreneur datée du 19 mai 2021 re : engagement concernant la fissure;

Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

- A-10 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-11 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 20 août 2021, ainsi que les preuves d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-12 Courriel de notification de l'organisme d'arbitrage daté du 20 septembre 2021, incluant:
- Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 16 août 2021 ;
 - Décision de l'Administrateur datée du 20 août 2021 (voir A-11) ;
 - Notification de la demande d'arbitrage datée du 20 septembre 2021 ;
- A-13 Courriel de la nomination de l'arbitre daté du 12 novembre 2021, incluant :
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 12 novembre 2021 ;
- A-14 Curriculum Vitae de Camille Bélanger.

DÉCISION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier à la suite d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 16 septembre 2021, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 12 novembre 2021.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage n'est soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

La décision du 20 août 2021 et la demande d'arbitrage

- [3] L'Administrateur a écrit dans sa décision du 20 août 2021 qu'il prenait acte d'une entente entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur sans statuer sur le fond de la réclamation.
- [4] L'Administrateur a conclu qu'il y avait une entente sur les points 1 et 2 suivants, et que si les travaux correctifs n'étaient pas effectués au 1^{er} octobre 2021, il allait statuer sur ces points, soit :
- [4.1] 1. Fissure à la fondation ;
 - [4.2] 2. Décoloration du revêtement de bois.
- [5] L'Entrepreneur a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*).
- [6] Par l'entremise de son procureur, l'Entrepreneur conteste la décision de l'Administrateur, « en ce qu'elle prend acte d'une entente en établissant incorrectement les modalités de celle-ci quant aux travaux que l'entrepreneur s'est engagé à faire qu'au délai dans lequel il s'est engagé ».

La preuve

- [7] De façon exceptionnelle, la tenue d'une conférence de gestion, puis l'échange de courriels, a complété l'ensemble de la preuve au dossier pour permettre l'émission de la présente décision.
- [8] Lors d'une conférence de gestion tenue le 10 février 2022, les parties ont exprimé leur point de vue respectif avec sérénité et bonne foi, et ces points de vue sont divergents.
- [9] Les échanges de courriels qui s'en sont suivis sont dans la même ligne que la preuve entendue à la conférence de gestion : il n'y a pas toujours d'entente entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires.
- [10] L'absence d'entente a d'ailleurs déjà été constaté par tous avant l'émission de la présente décision, la procureure de l'Administrateur ayant informé les parties avoir déjà demandé à l'Inspecteur-conciliateur de se prononcer sur ces points et qu'une décision serait émise dans les prochaines semaines.

Conclusion

[11] Vu l'absence d'entente entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires sur le fond, incluant sur les modalités et le délai, il y a donc lieu de retourner le dossier à l'Administrateur pour qu'il rende une décision sur le fond des réclamations des Bénéficiaires.

Frais

[12] En vertu de l'article 123 du *Règlement*, les frais du présent arbitrage seront partagés à parts égales entre l'Entrepreneur et l'Administrateur.

CONCLUSION

[13] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[13.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;

[13.2] **CONSTATE ET DÉCLARE** l'absence d'entente entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires quant à des travaux pour les points objets de la décision de l'Administrateur du 20 août 2021 ;

[13.3] **RETOURNE** le dossier à l'Administrateur pour qu'il rende une décision sur le fond des réclamations des Bénéficiaires, objets de la décision du 20 août 2021 ;

[13.4] **CONSTATE** qu'il n'y a plus de différend qui soit soumis à l'arbitrage et **DÉCLARE** que le présent dossier d'arbitrage est clos ;

[13.5] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge, en parts égales, de l'Entrepreneur et 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 CCAC, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 5 avril 2022

ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC