

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 200756-9269
N° dossier CCAC : S23-071201-NP

Entre

Josée Prévost
Denis Fortin
Bénéficiaires

ET

Maisons S. Turner Inc.
Entrepreneur

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires :	Josée Prévost Denis Fortin
Pour l'Entrepreneur :	Serge Turner
Pour l'Administrateur :	absent
Date de l'audience :	6 mai 2024
Date de la sentence :	6 mai 2024

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES:

Madame Josée Prévost
Monsieur Denis Fortin
124 rue de l'Anse
Cap-Santé, Qc. G04 1L0

ENTREPRENEUR :

Maisons S. Turner inc.
a/s Serge Turner
1021, rue des Ateliers
Trois-Rivières, Qc. G9B 7J5

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Marc Baillargeon
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné
Arbitre/Centre Canadien d'Arbitrage Commercial
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2



PIECES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 3 mai 2021;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 23 juin 2021;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-3 Formulaire de dénonciation daté du 17 octobre 2022;
- A-4 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 26 avril 2023, incluant:
 - Formulaire de dénonciation daté du 17 octobre 2022 (voir A-3);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

- A-5 Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur daté du 24 avril 2023 au 25 avril 2023, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du 17 octobre 2022 (voir A-3);
 - Formulaire de réclamation signé le 24 avril 2023;
 - Courriel d'ouverture de dossier daté du 20 octobre 2022;
- A-6 Mise en demeure datée du 1 er mai 2023;

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

- A-7 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-8 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 21 juin 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-9 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 26 juillet 2023, incluant:
 - Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 12 juillet 2023;
 - Décision de l'Administrateur datée du 21 juin 2023 (voir A-8);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 26 juillet 2023;
- A-10 Curriculum Vitae du conciliateur Martin Bérubé.



SENTENCE

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur rendue le 21 juin 2023, reçue par le Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC) le 12 juillet 2023 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 26 juillet 2023.
- [2] Par courriel du vendredi 3 mai 2024 à 16 h., le procureur de l'Administrateur a communiqué ce qui suit :

Par la présente je vous avise que le soussigné ne participera pas à l'audition prévue lundi matin dans le dossier cité en objet.

De plus, aucun représentant de l'Administrateur (GCR) ne sera présent. Ce dernier jugeant que la décision portée en arbitrage est claire et qu'elle respecte le *Règlement*.

Le Tribunal est donc libre de procéder à l'audition comme prévu, et l'Administrateur s'en remet au Tribunal pour la décision arbitrale à venir.

- [3] Les différends que les Bénéficiaires avaient avec la décision de l'Administrateur du 21 juin 2023, qu'ils demandaient au Tribunal de trancher, étaient :
- [3.1] le point 1. Toit : membrane et accessoire mal installés et/ou inappropriés, incluant le décollement et la différence de teintes, dont ils contestent les motifs de rejet par l'Administrateur ;
- [3.2] la date de réception des travaux, fixée vu l'absence d'inspection pré-réception, par l'Administrateur au 14 décembre 2021.

Point 1 Toit : membrane et accessoire mal installés et/ou inappropriés

- [4] Le travail et la collaboration des parties ont permis de régler ce dossier hors cour.
- [5] Le représentant de l'Entrepreneur a affirmé à l'audience que tout ce dont il s'était engagé par écrit, sera fait d'ici une semaine, en échange d'une quittance sur ce Point à être signée par les Bénéficiaires.
- [6] À la demande d'une confirmation écrite sur ce sujet, le Tribunal a rappelé que le plan de garantie de la GCR continuait à s'appliquer pour la période de couverture restante prévue au *Règlement*, et que la quittance que les Bénéficiaires allaient signer pour leur règlement hors cour sur leur réclamation quant au Point 1 (toit) ne pouvait pas être interprétée comme étant une renonciation à la couverture du plan de garantie sur leur bâtiment résidentiel, considérant que :
- [6.1] (1) au moins quatre arrêts de la Cour d'appel¹ ont établi que le *Règlement* était d'ordre public ; et

¹ *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] ; *La Garantie des Bâtiments*



- [6.2] (2) l'article 140 du *Règlement* prohibe spécifiquement la renonciation à la garantie (« 140. *Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement* »).

Date de réception des travaux

- [7] À la suite d'une discussion avec le Tribunal sur ce qu'est la « date de réception des travaux » au *Règlement*, les Bénéficiaires ont affirmé se désister de leur demande d'arbitrage quant à la date fixée par l'Administrateur dans sa décision.

COÛTS DE L'ARBITRAGE

- [8] L'article 123 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage [...]

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

- [9] Vu les faits, vu le règlement hors cour favorable aux Bénéficiaires, vu le *Règlement*, le Tribunal détermine que les coûts de l'arbitrage seront assumés par l'Administrateur.

CONCLUSION

- [10] **EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

- [11] **CONSTATE** que le dossier d'arbitrage n'a plus d'objet vu le règlement hors cour sur le Point 1 et vu le désistement sur la détermination par la GCR de la date de réception des travaux ;

- [12] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de Garantie Construction Résidentielle (GCR) (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 ;

- [13] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur Maisons S. Turner Inc. pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*), et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause 2004 CanLII 47872 (QC CA) paragraphe [11].



Montréal, le 6 mai 2024



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

