

ARBITRAGE

En vertu du Règlement sur le plan de garantie

Des bâtiments résidentiels neufs

CANADA

Province de Québec

District : Montréal/Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment :

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

No dossier GCR : 204888-7396

No dossier GAMM 2022-09-21

No dossier Doyle: JD-1600-053

ENTRE:

Madame Estelle Olynick & als (ci-après les Bénéficiaires)

-ET-

9252-3976 Québec Inc. (ci-après l'Entrepreneur)

/DMCO Construction

ET :

Garantie de Construction Résidentielle (ci-après la GCR)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre	Jean Doyle, B.A.,LL.L,
Pour la Bénéficiaire :	Mme Estelle Olynick
Pour l'Administrateur de la Garantie :	Me Nancy Nantel
Pour l'Entrepreneur :	M. Danny Olynick
Lieu d'audience :	Visio conférence (Teams)
Date(s) d'audience :	16 mai 2023 et 1 ^{er} mai 2024
Date de la décision :	12 mai 2024

PIÈCES

Pièces de l'Administrateur

Document(s) contractuel(s)

A-1 Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur signé le ou vers le 17 juin 2019;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-2 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 25 novembre 2021, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 25 novembre 2021;

A-3 Formulaire de réclamation;

A-4 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 19 mai 2022;

- Formulaire de dénonciation daté du 25 novembre 2021 (voir A-2);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces;

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

A-5 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-6 Rapport d'inspection daté du 9 août 2022;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-7 La décision de l'administrateur datée du 30 août 2022 ainsi que l'accusé de réception de postes canada des Bénéficiaires daté du 21 septembre 2022;

A-8 La décision rectifiée de l'Administrateur datée du 19 octobre 2022;

A-9 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 21 septembre 2022, incluant :

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 21 septembre 2022;
- Décision de l'Administrateur datée du 30 août 2022 (voir A-7);
- Rapport d'inspection daté du 9 août 2022 (voir A-6)
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 21 septembre 2022;

A-10 Curriculum Vitae de la conciliatrice Catherine Beausoleil-Carignan.

MANDAT

Le soussigné a été mandaté au présent dossier par le Groupe d'arbitrage et médiation sur mesure (GAMM) le 21 sept. 2022 suite à une demande d'arbitrage soumise par les Bénéficiaires le 21 sept. 2022, elle-même suite à une décision de l'Administrateur de la garantie datée du 30 août 2022.

Les Bénéficiaires demandeurs désignés au mandat sont Mmes Estelle Olynick, Megan Olynick et M. Jonathan Lavoie.

L'Entrepreneur est DMCO Construction représenté par M. Danny Olynick.

Les points 1 à 13 ont été rejetés par la conciliatrice parce que dénoncés à l'Administrateur hors délai prévu au paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et conformément à l'article 19.1 dudit *Règlement*.

Le point 14 ne fait pas parti du débat.

LA PREUVE

Le 21 août 2023, Mme Megan Olynick a soumis au tribunal qu'elle et son conjoint M. Jonathan Lavoie considéraient « ce dossier clos ».

En conséquence, le tribunal considère que ces deux Bénéficiaires se désistent de leur demande quant à la poursuite de l'arbitrage.

L'audience via une visio conférence fut tenue le 16 mai 2023. Étaient présent (e) (s) Mme Estelle Olynick M. Danny Olynick, Me Nancy Nantel et le soussigné.

Cette audience fut suspendue à la demande des parties alors que celles-ci s'entendaient pour réévaluer les travaux correctifs à exécuter par un sous-traitant.

A la suite d'un échange de courriels et de conversations téléphoniques, il s'avera que les travaux requis par Mme Estelle Olynick n'avaient pas été complétés et qu'elle souhaitait reprendre l'audience.

La reprise de l'audience fut portée au 1^{er} mai 2024.

A l'audience de ce 1^{er} mai 2024, les parties ont convenu que seuls les points numéros 3, 4 et 6 n'étaient pas réglés.

M. Danny Olynick, représentant de l'Entrepreneur a convenu que ces trois (3) points n'avaient effectivement pas été complétés ou mal faits et que des travaux complémentaires et correctifs devaient être effectués.

Cependant, il plaide que cette construction a été contracté sur une base « cost plus » et qu'en conséquence, la Bénéficiaire devait lui rembourser tout travaux additionnels.

En contre-interrogatoire, Me Nantel a pu établir que même s'il s'agit d'un contrat « cost plus », les travaux doivent être terminés à l'origine. Il ne s'agit pas de travaux additionnels pour lesquels il devrait y avoir des coûts supplémentaires.

L'Entrepreneur argue que certains travaux ont été interrompus parce que la Bénéficiaire était intolérable au moment de leur exécution. Donc retourner sur les lieux, entraineraient des coûts additionnels.

Le Tribunal n'adhère pas à cette thèse.

L'entrepreneur aurait dû corriger cette problématique pendant la construction, sur place.

En ce qui a trait aux arguments avancés par l'Administrateur de la garantie (GCR) il y a lieu de s'attarder à la datation des événements.

Compte tenu de l'absence de rapport d'inspection pré-réception, l'inspectrice-conciliatrice, tel qu'il appert à sa décision (A-8), en page 8, s'est basé sur des propos des Bénéficiaires à l'effet qu'ils ont pris possession du bâtiment le 27 ou 28 février 2020, mais qu'ils n'ont obtenu l'eau courante qu'au début mars 2020, pour fixer la date de réception au 15 mars 2020.

« Par conséquent, eu égard à ce manquement de l'Entrepreneur, l'Administrateur fixe la réception du bâtiment au 15 mars 2020, soit la date à laquelle le bâtiment est en état de servir à l'usage pour lequel il est destiné ».

Le formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administration est daté du 25 novembre 2021, tel qu'il appert en A-2 du cahier de pièces, soit plus de 20 mois après la réception du bâtiment.

DISCUSSION

Les Bénéficiaires Megan Olynick et Jonathan Lavoie se sont désistés de leur demande d'arbitrage, en cours d'instance.

L'Entrepreneur admet que les points 3, 4 et 6 encore en litige, n'ont pas été complétés.

Tous les points en litige ont été considérés, sans contestation de la part des Bénéficiaires, comme des malfaçons apparentes devant être dénoncées dans « les 3 jours qui suivent la réception » selon l'article 10.1 et 10.2 du *Règlement*.

Le *Règlement* est d'ordre public et aucune dérogation sauf celles y prévues ne peuvent s'appliquer.

L'entrepreneur devrait donc être condamné à compléter les travaux, sans frais pour les Bénéficiaires.

Les Bénéficiaires ont, par leur retard non justifié, perdu leur droit à leur présente demande.

CONCLUSIONS

Pour les motifs ci-haut exprimés, le Tribunal :

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

CONDAMNE la Bénéficiaire Mme Estelle Olynick à payer les frais d'arbitrage à concurrence de 200\$,

CONDAMNE l'Administrateur de la garantie à payer le reliquat des frais d'arbitrage, eu égard aux articles 116 et 123 du *Règlement*.

RÉSERVE à la Bénéficiaire tous les droits et recours devant les tribunaux de droit commun.

BOISBRIAND, ce 12 mai 2024


JEAN DOYLE, arbitre