

ARBITRAGE

**En vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)**

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

ENTRE

9446-2520 QUÉBEC INC.
Entrepreneur

Et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)
Administrateur

N° dossier / GAJD : 20241004
N° dossier / Arbitre : 35304-87

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Brossoit
Pour l'Entrepreneur : Amjad Khan
Pour l'Administrateur : Me Valérie Lessard
Date d'audience : Le 15 août 2024
Lieu : En visioconférence
Immeuble concerné : N/A
Date de la décision : Le 23 septembre 2024

LES PIÈCES

[1] Les pièces produites par l'Entrepreneur sont les suivantes :

E-1: En liasse, trois (3) actes de vente;

E-2: Facture de la GCR datée du 25 août 2022.

[2] Les pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

A-1: Convention d'adhésion signée le 6 janvier 2022;

A-2: Demande d'adhésion datée du 6 janvier 2022;

A-3: Bilan d'ouverture pour la compagnie 9446-2520;

A-3.1 Liste de réclamations et montants dus;

A-4: Courriel transmis de l'administrateur à l'Entrepreneur le 20 avril 2022, incluant :

➤ Avis de documents manquants daté du 20 avril 2022;

A-5: Cautionnement additionnel daté du 18 juillet 2022;

A-5.1 Grille de cautionnement de l'Administrateur;

A-6: Formulaire de renouvellement d'adhésion 2022-2023 daté du 15 novembre 2022;

A-7: Formulaire de renouvellement d'adhésion 2023-2024 daté du 6 décembre 2023;

A-8: Lettre de Centrex concernant le retrait du cautionnement 33-1634 datée du 28 août 2023;

A-9: Courriel de l'Administrateur à l'Entrepreneur concernant le retrait du cautionnement 33-1634 du 28 août 2023;

A-9.1 Lettre de réouverture demandant des documents manquants datée du 31 octobre 2023;

A-9.2 En liasse – Échanges de courriels entre l'Administrateur et l'Entrepreneur concernant la réouverture du dossier dans les états financiers en date du 6 novembre 2023;

A-10: En liasse – Lettres de documents manquants datées du 18 décembre 2023 et du 16 février 2024;

- A-11:** En liasse – Fiches de production et réclamation concernant les entreprises Habitation KPR, Nuvo Construction & Habitations Terrasses Gorin inc.;
- A-12:** Relevé du Registraire des Entreprises du Québec daté du 29 mai 2024;
- A-13:** Courriel de la décision de l'Administrateur daté du 12 octobre 2023, incluant :
- Décision de l'Administrateur datée du 12 octobre 2023;
- A-13.1** Avis final concernant les documents manquants daté du 16 février 2024;
- A-14:** Courriel de la décision de l'Administrateur daté du 22 mars 2024, incluant :
- Décision de l'administrateur datée du 22 mars 2024;
- A-15:** Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 13 avril 2024, incluant :
- Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 10 avril 2024;
 - Décision de l'Administrateur datée du 22 mars 2024 (Voir A-14);
 - Réception de la demande d'arbitrage datée du 13 avril 2024;
 - Code d'arbitrage;
 - Guide de vulgarisation d'arbitrage.

LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE

[3] Pour l'Entrepreneur :

- Amjad Khan

[4] Pour l'Administrateur :

- Denis Lefebvre, Analyste à l'accréditation

LES FAITS

- [5] Amjad Khan est l'unique actionnaire et administrateur de l'entrepreneur 9446-2520 Québec inc. (« **Québec** »), tel qu'il appert des informations au Registraire des entreprises (A-12);
- [6] M. Khan est également l'unique actionnaire et administrateur des sociétés 6045111 Canada inc. (« **Canada** ») et Habitations Terrasses Godin inc. (« **Terrasses Godin** »).

- [7] Québec, Canada et Terrasses Godin ont été créés pour la réalisation d'un projet de construction immobilier résidentiel (un projet de construction par société).
- [8] Canada et Terrasses Godin ont été accréditées par la Garantie de construction résidentielle (la « **GCR** ») pour la réalisation de leur projet distinct de construction.
- [9] Le 6 janvier 2022, les projets de construction immobilier de Canada et Terrasses Godin sont terminés.
- [10] Le 6 janvier 2022, Québec présente à l'Administrateur une *Demande d'adhésion au Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (la « **Demande d'adhésion** »).
- [11] Le 20 avril 2022, pour accorder la Demande d'adhésion de Québec la GCR requiert « *une garantie de 300 000\$ pour couvrir les obligations de 9446-2520 Québec inc. et d'une autre de 300 000\$ pour couvrir les obligations de 6045111 Canada inc. et Habitations Terrasses Godin inc. vu que nous avons des réclamations dans ces deux dossiers* » (A-4) pour que soit octroyé à Québec un certificat de garantie en lien avec sa Demande d'adhésion (A-2).
- [12] Suivant des discussions entre les parties, la GCR accepte finalement d'accréditer Québec en contrepartie des garanties suivantes :
- a) Une hypothèque de 1^{er} rang de 450 000\$ sur un terrain en faveur de la GCR pour garantir les obligations de Québec, Canada et Terrasses Godin; et
 - b) Un cautionnement de 150 000\$ pour garantir les obligations de Québec.
- [13] Le 18 juillet 2022, La Souveraine, Compagnie d'assurance générale (« **La Souveraine** »), émet un cautionnement en faveur de la GCR au montant demandé de 150 000\$ pour garantir les obligations de Québec (A-5).
- [14] Le 19 juillet 2022, l'hypothèque demandée de 1^{er} rang au montant de 450 000\$ est mise en place en faveur de la GCR (acte de garantie hypothécaire immobilière, A-16).
- [15] Le 11 août 2022, la GCR accueille la Demande d'adhésion de Québec au Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.
- [16] Le 28 août 2023, La Souveraine avise (lettre, A-8) Québec que le cautionnement de 150 000\$ en vigueur lui sera retiré dans les soixante (60) jours de sa réception de la lettre (A-8).
- [17] Le 12 octobre 2023, la GCR informe (lettre, A-13) Québec du retrait de son accréditation.
- [18] Le ou vers le 15 octobre 2023, Québec présente une Demande de réouverture de son dossier d'accréditation.

[19] Le 31 octobre 2023, la GCR accuse réception de la Demande de réouverture de du dossier d'accréditation de Québec et lui demande pour poursuivre l'étude de son dossier la production des documents suivants (A-9.1) :

« . Les états financiers complets les plus récents vérifiés ou accompagnés d'un rapport de mission d'examen rédigés et signés par le CPA (comptable professionnel agréé). L'avis au lecteur n'est pas accepté.

. Un formulaire de renouvellement de votre adhésion au plan de garantie dûment complété et signé. Veuillez vous rendre dans la Zone GCR (section Accréditation) pour compléter le formulaire.

. Un paiement de 546.3\$ (475\$ plus les taxes applicables) par chèque ou par carte de crédit à l'ordre de la « Garantie de construction résidentielle (GCR) » pour couvrir les frais de renouvellement de votre adhésion.

. Un paiement de 172.46\$ (150\$ plus les taxes applicables) par chèque au nom de « Garantie de construction résidentielle (GCR) » ou par carte de crédit pour couvrir les frais de réouverture de votre dossier.

. La confirmation du renouvellement du cautionnement d'assureur. »

[20] Le 22 mars 2024, Denis Lefebvre, Analyste à l'accréditation de la GCR et responsable du dossier d'accréditation de Québec, avise (lettre, A-14) l'Entrepreneur que sa demande d'adhésion est refusée (la « **Décision** »), l'Entrepreneur étant en défaut de fournir les documents suivants :

« . 78.5 Soumettre des états financiers complets vérifiés ou accompagnés d'un rapport de mission d'examen, rédigés par un comptable. Ces états devront être datés et signés par une personne en autorité. De plus, les états financiers ne doivent pas être datés de plus de 4 mois suivant la fin de l'année financière de l'entreprise.

. 78.7 Produire le bilan personnel dûment rempli, daté et signé de chacun des dirigeants, actionnaires, répondants et associés;

. 93.9 Il ne transmet pas les documents requis par l'administrateur ou ne fournit pas les garanties ou les sûretés exigées par l'administrateur conformément au présent règlement. »

[21] Le 10 avril 2024, Québec demande (A-15) l'arbitrage de la Décision (A-14) et dont dispose la présente décision.

QUESTION EN LITIGE

[22] La Décision de la GCR de refuser l'accréditation de Québec est-elle bien fondée?

MOTIFS DE LA DÉCISION

- [23] Bien que Québec ait négligé de soumettre ses états financiers et que M. Khan n'ait pas produit son bilan personnel en temps utile, M. Lefebvre confirme à l'audition que c'est le défaut de Québec de fournir le cautionnement demandé de 150 000\$ qui a justifié son refus d'accorder à Québec son accréditation.
- [24] Québec est titulaire d'une licence d'entrepreneur de la sous-catégorie 1.1.2 de l'annexe 1 du Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires (Chapitre B-1.1, r. 9).
- [25] L'article 84 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le « **Règlement** ») prévoit qu'une entreprise titulaire de la sous-catégorie de licence 1.1.2 prévue à l'annexe 1 du *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires* (Chapitre B-1.1, r. 9) doit détenir un cautionnement d'une valeur minimum de 100 000 \$.
- [26] Le deuxième paragraphe de l'article 88 du Règlement prévoit toutefois que l'Administrateur « *peut exiger un cautionnement d'une valeur supérieure à celle mentionnée au paragraphe 1 de l'article 84 (...) lorsqu'il a des raisons de croire que la solvabilité de l'entreprise le requiert* ».
- [27] Dans le cas sous étude, en sus de la garantie octroyée en vertu de l'acte hypothécaire (A-16), M. Lefebvre exige de Québec un cautionnement de 150 000\$ pour garantir ses obligations envers la GCR.
- [28] M. Lefebvre justifie à l'audition l'exigence d'un tel montant en garantie en raison des nombreuses réclamations en cours contre Québec en lien avec son projet de construction au 240, rue Lyette à ville Lasalle et à ceux réalisés par Canada et Terrasse Godin.
- [29] Au soutien de son propos, l'Administrateur produit un tableau (A-3.1) qui laisse supposer des réclamations pour un montant total de 385 428 \$ contre trois (3) sociétés de M. Khan.
- [30] M. Khan mentionne à l'audition que plusieurs des réclamations indiquées aux tableaux au tableau (A-3.1) ont fait l'objet d'un règlement ou d'une réparation de travaux par Québec et qu'il n'y a eu aucune prise en charge de travaux par la GCR.
- [31] M. Khan mentionne également que l'accréditation de Québec au plan de garantie de la GCR est obligatoire pour lui permettre de vendre les deux (2) dernières unités d'habitation de l'immeuble construit. Il ajoute que Québec n'a aucun autre projet de construction en cours et qu'il n'y en aura aucun autre.
- [32] Le tableau (A-3.1) ne détaille aucune des réclamations alléguées et M. Lefebvre n'est pas en mesure d'offrir d'explication sur l'état de ces réclamations ou de la prise en charge par la GCR des travaux allégués à ce document.

- [33] Par ailleurs, Québec n'apparaît pas au tableau (A-3.1), lequel fait référence à des réclamations en cours contre Canada, Terrasse Godin et la société 9266-7047 Québec inc., qui semble opérer sous le nom de « Habitation KPR ».
- [34] Le Tribunal n'accorde ainsi aucune force probante aux informations telles que présentées au tableau (A-3.1) et ne peut donc conclure aux fins de sa décision à l'existence de ces réclamations contre Québec ou de la prise en charge par la GCR de certains travaux.
- [35] Sans restreindre ce qui précède, à supposer même l'existence selon le tableau (A-3.1) d'une réclamation de la GCR au montant de 385 428\$ contre Québec (qui ne fait toutefois pas partie du tableau, A-3.1), Canada et Terrasse Godin, la réalisation de la garantie hypothécaire de 450 000\$ en faveur de la GCR est suffisante pour acquitter la dette de Québec. De plus, selon l'article VIII de l'acte hypothécaire (A-16), la GCR bénéficie d'une hypothèque additionnelle de 90 000\$ pour garantir l'exécution des obligations de Québec, Canada et Terrasse Godin.
- [36] Le Tribunal conclut ainsi comme mal fondé la Décision de la GCR de refuser l'accréditation de Québec pour cause qu'elle n'a pas fourni le cautionnement exigé de 150 000\$ pour garantir ses obligations envers la GCR. Conséquemment, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage de Québec.
- [37] La présente décision n'a cependant pas pour effet de relever Québec de son obligation de fournir à la GCR dans un délai raisonnable les documents demandés (états financiers et bilan personnel) à la lettre de M. Lefebvre du 22 mars 2024 (A-14).
- [38] Conformément à l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage sont à la seule charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage de l'entrepreneur 9446-2520 Québec inc.;

ORDONNE à la Garantie de construction résidentielle (GCR) d'accorder la demande d'accréditation de l'entrepreneur 9446-2520 Québec inc. qui a fait l'objet de la décision du 22 mars 2024 de la Garantie de construction résidentielle (GCR);

ORDONNE que les frais d'arbitrage soient payés en totalité par l'Administrateur.



Me Pierre Brossoit, arbitre

Les autorités soumises par l'Administrateur :

- 1-** 9094-3184 Québec inc. -et- La Garantie Qualité-Habitation, M. Claude Dupuis, arbitre, Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, 7 janvier 2002;

- 2-** 9143-2195 Québec inc. c. La Garantie des Maîtres Bâisseurs Inc., M. Claude Desmeules, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), 14 avril 2006.