

Identification complète des parties

Bénéficiaires :

Madame Sarah Tropper
Monsieur Tristan Limoges-Wiseman
256, rue du Domaine
Saint-Alphonse-de-Granby (Québec)
J0E 2A0

Et leur procureur :
Me Olivier St-André

Entrepreneur:

Les Habitations Novadomus inc.
9160, boul. Leduc, bureau 410
Brossard (Québec)
J4Y 0E3

Administrateur :

La Garantie Construction Résidentielle
7171, rue Jean Talon Est
Montréal (Québec) H1M 3N2

Et son procureur :
Me Pierre-Marc Boyer

Mandat

L'Arbitre a reçu son mandat du CCAC le 15 février 2019.

Historique du dossier

12-02-2019	Réception de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires par le CCAC
15-02-2019	Notification d'arbitrage transmise aux parties et nomination de l'arbitre
18-02-2019	Transmission aux parties de dates en vue d'obtenir leurs disponibilités pour la tenue d'une conférence téléphonique
25-02-2019	Message téléphonique adressé à monsieur Paul Aubin, président de l'Entrepreneur afin de lui faire part des dates en vue d'obtenir les disponibilités de l'Entrepreneur pour la tenue de la conférence téléphonique
25-02-2019	Discussion téléphonique avec monsieur Sébastien Bontyes, actionnaire de l'Entrepreneur, également pour lui faire part des dates en vue d'obtenir les disponibilités de l'Entrepreneur pour la tenue de la conférence téléphonique
28-02-2019	Avis de convocation pour la tenue de la conférence téléphonique du 7 mars 2019, transmis par courriel à l'Entrepreneur ainsi qu'aux procureurs des Bénéficiaires et de l'Administrateur
01-03-2019	Signification par huissier de l'Avis de convocation au président de l'Entrepreneur, monsieur Paul Aubin, en mains propres
01-03-2019	Transmission du cahier de pièces de l'Administrateur (pièces A-1 à A-22)
07-03-2019	Audition par voie de conférence téléphonique

Faits

- [1] Il s'agit d'une maison unifamiliale isolée non détenue en copropriété divise et située au 256, rue du Domaine à Saint-Alphonse-de-Granby (Bâtiment). La réception du Bâtiment n'est pas encore intervenue, le Bâtiment ne pouvant servir à l'usage auquel on le destine.
- [2] Les Bénéficiaires réclament notamment le parachèvement de leur Bâtiment dont la date de livraison était initialement prévue au 15 juin 2018.
- [3] En date du 14 décembre 2018, l'Administrateur visite le Bâtiment en présence du Bénéficiaire. Aucun représentant de l'Entrepreneur n'est présent lors de cette visite des lieux.
- [4] Le 1^{er} février 2019, l'Administrateur émet une décision qui traite de 6 points (Décision).

- [5] Quant au point 1 de la Décision, intitulé «parachèvement des travaux», l'Administrateur indique notamment:

«Nous avons été informés que dans le présent dossier, les bénéficiaires ont pris possession du terrain avec une bâtisse ci-dessus érigée le 20 juillet 2018, sans avoir emménagé, et conséquemment, sans avoir procédé à une inspection préreception (sic) en compagnie de l'entrepreneur pour recevoir le bâtiment. [...]

De toute évidence, la réception du bâtiment n'a pas encore eu lieu puisqu'au moment de la visite des lieux par l'administrateur, la maison n'était pas en état de servir à l'usage auquel on la destine, notamment par l'absence de réservoir à eau chaude, d'isolant au toit, de revêtement extérieur, d'alimentation électrique, d'alimentation en eau, et ce, avec une température extérieure oscillant autour de 3 degrés Celsius. [...]

Dans les circonstances, l'administrateur accueille la réclamation des bénéficiaires quant au parachèvement des travaux inscrits au contrat de vente et sous la couverture applicable du Règlement du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, sous condition, advenant que l'entrepreneur ne respecte pas ses obligations légales et contractuelles dans un délai de trente (30) jours, que la totalité des sommes non déboursées par les bénéficiaires à l'entrepreneur et représentant un montant de 107 777,19\$ soient versées dans un compte en fidéicomis ou qu'elles soient retenues par l'institution financière des bénéficiaires tel qu'inscrit, à l'article 11 du Règlement [...].»

- [6] Au point 2 de la Décision, l'Administrateur accueille la réclamation des Bénéficiaires relativement au frais de relogement, d'entreposage et de déménagement, et ce, pour un montant de 6 000\$.
- [7] La demande de remboursement des hypothèques légales publiées a été rejetée par l'Administrateur en raison de l'exclusion prévue au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹.
- [8] L'Administrateur a également conclu qu'il ne peut se prononcer sur les malfaçons considérant que la réception du Bâtiment n'est pas encore intervenue. En conséquence, il rejette les points suivants, tout en convenant qu'il pourra les revoir après la réception du Bâtiment, le cas échéant:

Point 4	Percement à la charpente
Point 5	Colmatage à la fondation
Point 6	Infiltration d'eau

- [9] Ainsi, l'Administrateur indique à la conclusion de son rapport, qu'il :

«ACCUEILLE la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 1 et 2;

¹ RLRQ c. B-1.1, r.8

ORDONNE à l'entrepreneur de régler les points 1 et 2 dans les trente (30) jours suivant la réception de la présente par courrier recommandé. À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai.»

«REJETTE la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 3;

CONVIENT de revoir les points 4 à 6 à la réception du bâtiment, advenant que les malfaçons dénoncées soient toujours présentes.»

- [10] Le 12 février 2019, les Bénéficiaires portent tous les points de la Décision en arbitrage.

Conférence téléphonique

- [11] Le 7 mars 2019, une conférence téléphonique intervient. Le procureur des Bénéficiaires et celui de l'Administrateur sont présents. Nonobstant les courriels, les messages téléphoniques ainsi que l'avis de convocation dûment signifié au président de l'Entrepreneur en mains propres, aucun représentant de l'Entrepreneur n'est présent lors de la conférence.
- [12] Après le début de la conférence, il est convenu de la suspendre afin de permettre aux parties en présence de discuter de la possibilité d'un règlement à l'amiable dans cette affaire. Il est alors entendu que la conférence soit reportée plus tard dans la même journée.
- [13] Lors de la reprise de la conférence, le procureur de l'Administrateur explique qu'il a discuté avec son client et le représentant de l'Entrepreneur. Il confirme que l'Entrepreneur ne détient plus de licence de la Régie du Bâtiment du Québec. En conséquence, l'Administrateur s'engage à prendre en charge, dans les plus brefs délais, les travaux de parachèvement prévus au point 1 de la Décision.
- [14] Toutefois, le montant de 107 777,19\$ est encore en litige, les parties n'ayant pas trouvé de terrain d'entente au sujet de la retenue.
- [15] En effet, l'article 11 du Règlement prévoit que : *«Dans le cas d'intervention de l'administrateur pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment, le bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicomis auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur.»*

- [16] En conséquence, il est entendu que l'Arbitre restera saisi de la détermination du montant de la retenue et que cet aspect est suspendu jusqu'au 31 mai 2019.
- [17] De plus, les Bénéficiaires et l'Administrateur s'entendent pour fixer une visite des lieux afin de déterminer les mesures d'urgence à prendre dans les 10 jours suivant la conférence téléphonique.
- [18] En ce qui concerne le point 2, soit les frais de relogement, d'entreposage et de déménagement, les Bénéficiaires se désistent de leur demande d'arbitrage. Conséquemment, la décision de l'Administrateur est maintenue sur ce point. De plus, l'Administrateur accepte que le Tribunal lui ordonne de payer la somme de 6000\$ aux Bénéficiaires le 31^e jour de la présente, à défaut par l'Entrepreneur de payer ladite somme dans les 30 jours de la présente.
- [19] Les Bénéficiaires et l'Administrateur demandent la suspension du traitement de la demande d'arbitrage du point 3 de la Décision, et ce, jusqu'au 31 mai 2019.
- [20] Considérant la réévaluation des points 4, 5 et 6 de la Décision suite à la réception du Bâtiment, les Bénéficiaires se désistent également de leur demande d'arbitrage au regard desdits points.
- [21] Les frais d'arbitrage seront supportés entièrement par l'Administrateur.
- [22] Considérant ce qui précède, le Tribunal prend acte des ententes convenues et des désistements.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE de l'engagement de l'Administrateur d'effectuer les travaux de parachèvement prévus au point 1 de sa décision rendue le 1^{er} février 2019;

SUSPEND jusqu'au 31 mai 2019 et **CONSERVE** juridiction quant à la détermination du montant de la retenue stipulé au point 1 de la décision du 1^{er} février 2019;

PREND ACTE de l'entente intervenue entre les Bénéficiaires et l'Administrateur, pour fixer une date avant le 18 mars 2019, afin de visiter les lieux et déterminer les mesures d'urgence à prendre;

PREND ACTE du désistement des Bénéficiaires de leur demande d'arbitrage quant au point 2 de la décision du 1^{er} février 2019;

PREND ACTE de l'engagement de l'Administrateur de payer la somme de 6000\$, prévue au point 2 de la décision du 1^{er} février 2019, le 31^e jour suivant la présente décision, et

ce, à défaut par l'Entrepreneur d'acquitter ledit montant dans les 30 jours de la présente décision;

SUSPEND jusqu'au 31 mai 2019, la demande d'arbitrage relative au point 3 de la décision du 1^{er} février 2019;

PREND ACTE du désistement des Bénéficiaires de leur demande d'arbitrage quant aux points 4, 5 et 6 de la décision du 1^{er} février 2019;

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) actions(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

LE TOUT avec les frais de l'arbitrage à la charge 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 l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Boucherville, le 21 mars 2019



Me Jacinthe Savoie
Arbitre / SORECONI