
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **CCAC**

ENTRE : **LES CONSTRUCTIONS MILAN INC.**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET: **LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION INC.**
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier CCAC: S10-220601-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeannot
Pour l'Entrepreneur : Monsieur Jean A. Crespy
Pour les Administrateurs : Me Avelino De Andrade
Monsieur Pierre Trottier
Monsieur Michel Labelle
Monsieur Normand Pitre

Audience: 10 février 2011

Lieu d'audience: 1010, de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal, Qc H3B 2N2

Date de la sentence : 17 février 2011

Identification complètes des parties

Arbitre : Me Michel A. Jeannot
Jeannot & Associés
1010, de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2

Entrepreneur: *Monsieur Jean A. Crespy*
Construction Milan Inc.
3050, rue Émile Zola
Laval, Qc H7P 0A3

Administrateur : *La Garantie Qualité Habitation Inc.*
représentée par
Me Avelino De Andrade / procureur
7400, boul. Les Galeries d'Anjou
Anjou, Québec H1M 3M2

Monsieur Pierre Trottier
Directeur des risques et responsable du
service d'accréditation

Monsieur Michel Labelle
Responsable des services de conciliation

Monsieur Normand Pitre
Conciliateur

Décision

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 22 juin 2010 et sa juridiction prend source à l'article 106 du Règlement.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Tramme factuelle

- [1] Les Constructions Milan Inc. est une personne morale titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, les travaux de construction d'un bâtiment résidentiel (neuf) et entre autre, visé par le règlement sur le plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs¹ (ci-après «*le Règlement*»);
- [2] À ce titre, l'entrepreneur doit adhérer, conformément aux dispositions de la section I du chapitre IV du Règlement à un plan qui garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles (prévues au Règlement) et qui doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur dans la mesure et de la manière prévue à ce même Règlement;
- [3] Par correspondance transmise du 3 juin 2010 de l'Administrateur à l'Entrepreneur, l'Administrateur transmettait un préavis d'exercice de la faculté de l'Administrateur a procédé à l'annulation de l'adhésion de l'Entrepreneur au plan de garantie offert par l'Administrateur; ce préavis prend source à l'article 93 du Règlement fait référence aux articles 78.5, 85.1 et 2 du Règlement et annonce à l'Entrepreneur que sera mis fin à son accréditation le 13 juillet à venir;
- [4] Ce même préavis est de plus ou moins quarante (40) jours et il n'enjoint pas l'Entrepreneur à corriger certaines situations et qu'à défaut, il y aura désaccréditation; il précise qu'il y a désaccréditation de l'entreprise auprès du plan de garantie de Qualité Habitation mais qu'elle ne sera effective que le 13 juillet à venir. En cours d'enquête, nous apprenons qu'il s'agit d'une fenêtre d'opportunité accordée afin d'habiliter l'Entrepreneur à se trouver un plan substitue;
- [5] Le 14 juillet 2010, l'Administrateur transmet à l'Entrepreneur l'annonce que la désaccréditation de l'adhésion de l'entreprise auprès du plan de garantie est maintenant effective;

¹ R.R.Q.c. B-1.1, r.0.2

Nature du litige

- [6] Le préavis d'exercice du 3 juin 2010 réfère au(x) défaut(s) de l'Entrepreneur de se conformer aux articles 78.5, 85.1 et 85.2 du Règlement;
- [7] L'avis du 14 juillet confirmant l'arrivée de l'annulation de l'adhésion fait aussi référence aux articles 78.5, 85.1 et 2 du Règlement;
- [8] L'Entrepreneur a demandé arbitrage quant à cette (ou ces) décision(s) soutenant notamment qu'en vertu de l'article 88 du Règlement, l'Administrateur aurait pu exiger tout autre condition ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins;

SOMMAIRE DE L'ENQUÊTE ET AUDITION SUR LE MÉRITE

- [9] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici *in extensio* tous et chacun des éléments de preuve recueilli par le Tribunal. Je me permettrai de limiter et de faire référence aux éléments ginglymes de mon jugé;

Témoignage de Monsieur Pierre Trottier

- [10] Monsieur Trottier est directeur des risques et responsable du service d'accréditation chez l'Administrateur. Il témoigne à l'effet que depuis 2008, le dossier «conciliation» de l'Entrepreneur s'alourdit considérablement et, cause à effet, il (l'Entrepreneur) attire l'attention;
- [11] En 2009, dans le cadre de ses démarches pour le renouvellement de son accréditation, l'Entrepreneur transmet ses états financiers à l'Administrateur. Il est alors porté à l'attention de Monsieur Pierre Trottier que ces rapports comptables (états financiers) (pièce A-3) sont insatisfaisants à raison de deux (2) causes.
- [12] La première cause est à l'effet qu'il ne s'agit pas d'un état financier complet vérifié ou accompagné d'un rapport de mission d'examen tel que l'exige le Règlement à l'article 78.5;
- [13] Cet état financier comporte une mention en conclusion de l'avis au lecteur à l'effet que ces états «*risquent de ne pas convenir à ses fins*»;
- [14] Monsieur Trottier, de plus, révise les états financiers (pièce A-3) et constate (seconde cause) qu'ils ne respectent plus les critères financiers prévus entre autre à l'article 84.2; constat éminemment notable qui résulte de la prise de dividende(s) par l'actionnaire unique, dividende(s) d'un montant approximatif de 234 729.00\$;

- [15] Ces éléments ci-haut repris (par. [10], [12], [14]) signalent à Monsieur Trottier que dans le cadre de son mandat relatif à la gestion des risques, la situation de l'Entrepreneur est problématique;
- [16] Pour des raisons qui demeurent inexplicables, ce n'est que le ou vers le 3 juin 2010 que l'Administrateur parvient par biais de poste certifié a informé l'Entrepreneur de son intention de (l'Administrateur) désaccréditer l'Entrepreneur et, au dire de l'Administrateur, chose exceptionnelle en pareil circonstance, cette désaccréditation n'est pas immédiate mais fait l'objet d'un préavis de plus ou moins quarante (40) jours afin d'habiliter l'Entrepreneur à entamer des démarches auprès d'autres Administrateurs de plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs.
- [17] La décision n'est pas conditionnelle, contingente ou optative et l'Entrepreneur ne peut remédier à la situation.
- [18] La correspondance du 14 juillet 2010 (onglet 2 du cahier de pièces émit par l'Administrateur) confirme donc l'arrivée de la date butoir et endure l'annulation de l'adhésion de l'entreprise.
- [19] Monsieur Trottier établi que, début juin, suite à la réception du préavis d'exercice par Construction Milan Inc., il (Monsieur Trottier) rencontre l'âme dirigeante de l'Entrepreneur (Monsieur Crespy) et lui explique qu'en sus de ce qui est reprit à la correspondance du 3 juin, il y existe d'autres facteurs aggravants et motivant la décision de l'Administrateur; ils sont :
- [19.1] Une enquête de satisfaction auprès de la clientèle compilée par une firme d'experts indépendants identifie que le pourcentage ou degré de satisfaction de l'Entrepreneur est à 46% (ou 47%). Il explique qu'il s'agit d'un taux nettement inacceptable.
 - [19.2] Il constate de plus qu'il semble y avoir eu, à tout le moins, une unité résidentielle construite et/ou initiée et/ou vendue par l'Entrepreneur et qui n'a pas été enregistrée auprès du Plan de garantie ou de quelque autre plan d'ailleurs.
 - [19.3] Il soumet aussi que l'Entrepreneur, semblerait-il depuis 2008, omet de parachever les travaux aux bâtiments ou n'effectue pas les réparations requises selon les exigences de l'Administrateur (en contravention à l'article 93.5 du règlement).
- [20] L'évènement reprit au paragraphe [19.2] à lui seul, selon Monsieur Trottier, justifierait une désaccréditation immédiate. Il s'agit ici de fausses déclarations, qui dans le passé, ont justifiées aux yeux des décideurs la décision de l'Administrateur d'annuler une adhésion sur-le-champ.

Témoignage de Monsieur Michel Labelle

- [21] Ce dernier (Monsieur Labelle) à titre de responsable au service de conciliation chez l'Administrateur (depuis janvier 2008) est bien au courant de plusieurs problèmes et plaintes concernant un projet en particulier, un projet en copropriétés communément appelé «Josaphat-Demers» (des unités détenu en copropriétés divisées sur la rue et/ou boulevard «Josaphat-Demers» à Laval).
- [22] Il s'agit de problématiques de parachèvement et de malfaçon. Monsieur Labelle suggère de plus, et ceci n'est pas contredit, qu'il s'agit d'un premier projet de copropriété pour l'Entrepreneur. Monsieur Labelle nous fait part qu'il dû intervenir et guider à moult reprises l'Entrepreneur sur le bon déroulement du chantier et qu'en dépit de ses interventions ponctuelles; réception des parties privatives ainsi que des parties communes fut erratiques et adressées de façon confuse. Les dates de fin des travaux furent d'ailleurs, et à quelques occasions modifiée.
- [23] Monsieur Labelle explique que Monsieur Crespy se plaint que l'Administrateur lui complique la vie, qu'on lui exige formalités et paperasse inutile et que de façon subsidiaire, l'Administrateur est en train de se faire «*enfirwouaper*» par le syndicat de copropriétaires. Il suggère que toute plainte, demande de conciliation sont sans accise et pour cause, (en ce qui le concerne), elles seront sans suivi (parce que fabulation et exagération du syndicat).

Témoignage de Monsieur Pitre

- [24] Monsieur Pitre agit à titre de conciliateur et a été le conciliateur pour les dossiers de cet entrepreneur depuis plus ou moins 2003.
- [25] Entre 2003 et 2008, les plaintes sont régulières mais pas exceptionnellement élevées, du moins, pas de façon alarmante (bien que plus élevées que la moyenne). En 2008, les choses se compliquent : la qualité des travaux périclité et plaintes augmentent. Les décisions du conciliateur se suivent, Monsieur Pitre est on ne peut plus cinglant, jamais précise-t-il les travaux requis, objet de ses rapports de conciliation n'ont été complétés à l'intérieur des délais prescrits et lorsque les travaux sont faits, il est appelé par les parties à re-fréquenter le chantier ou, trop souvent, il constate que les travaux appert avoir été bâclés. Si certains des délais sont ou non trop serrés, le soussigné l'ignore, l'Entrepreneur ne s'en est plaint et force nous est de constater que quelques-uns d'entre eux ont pris plus ou moins un (1) an avant d'être adressés à la satisfaction des parties. Monsieur Pitre témoigne dans le même sens que Monsieur Labelle, il fait part au tribunal de très peu de collaboration de la part de Monsieur Crespy et que ce

dernier exhibe une certaine désinvolture à défaut d'indifférence sur l'ensemble des plaintes et/ou griefs de bénéficiaires, et ceci indépendamment du fait qu'ils ont été reconnus par le conciliateur.

[26] Monsieur Pitre nous dit qu'il a «*plus de deux milles (2000) conciliations sous la ceinture*» et qu'il ne peut que qualifier les acteurs de l'Entrepreneur d'obstineux, difficiles, réfractaires et confirme qu'à plusieurs reprises, l'Administrateur dû prendre charge des travaux puisque :

[26.1] les retards de l'Entrepreneur à s'exécuter étaient indu;

[26.2] lorsque adressés par l'Entrepreneur, certains travaux étaient contraires aux règles de l'art;

[26.3] l'Entrepreneur s'obstine à maintenir une position contraire à ce qui avait été demandé et/ou requis par, les rapports de conciliation (en dépit du fait qu'en aucun temps l'Entrepreneur n'a-t-il requis de soumettre en tout ou en partie quelques différends à l'arbitrage).

Témoignage de Monsieur Crespy

[27] Ce dernier confirme réception en date du ou vers le 3 juin 2010 du préavis d'intention de la Garantie Qualité Habitation de désaccréditer son entreprise.

[28] Il fait part de sa très grande préoccupation sur réception de ce document et confirme avoir rencontré, au tout début juin, Monsieur Trottier. Monsieur Crespy a, de plus, eu l'opportunité d'entendre le témoignage de Monsieur Trottier (paragraphe [10] à [19.3]) infra et ne réfute, conteste, dément ou contredit ce dernier.

[29] Sur la question des états financiers, il explique que le dividende a été versé à une corporation numérique dont il est l'âme dirigeante et que l'argent n'a pas effectivement disparu mais qu'elle a été versée à une société sœur, que de façon plus précise, il témoigne à l'effet que :

«pour une question de saine gestion, j'ai sorti l'argent de la compagnie sur recommandation de mon comptable»

[30] Nous ignorons quels sont ces principes de saine gestion auxquels il fait référence et Monsieur Crespy ne peut non plus nous être utile.

[31] Il suggère que l'Administrateur aurait dû lui demander soit un cautionnement supplémentaire ou des cautionnements supplémentaires s'il (l'Administrateur) le jugeait à propos.

[32] Il suggère de plus que quant à la vente faite mais qui n'avait pas été enregistré, il avait :

«simuler un contrat de construction pour faire échec à l'interdiction des auto-constructeur dans le secteur»

JUGÉ :

[33] Il est approprié de sommairement ici s'attarder sur la nature des liens juridiques qui unissent les parties en cause.

[34] L'Administrateur est une personne morale autorisée par la Régie du bâtiment du Québec à administrer un plan de garantie (article 81 de la loi sur le bâtiment)².

[35] En l'espèce, ce plan de garantie est au bénéfice des personnes qui ont convenues un contrat avec un entrepreneur pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf. Le plan garantit l'exécution et les obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur sous réserves de certaines conditions.

[36] Plusieurs décisions de mes collègues arbitres ainsi que juge(s) de la Cour Supérieure et plus récemment de la Cour d'appel en janvier 2011³ précisent que les dispositions à caractère social de cette Loi et plus particulièrement de ce Règlement visent principalement à remédier au déséquilibre existant entre les consommateurs (Bénéficiaires au Règlement) et les Entrepreneurs lors de mécontentement dans leur relation contractuelle.

[37] L'Entrepreneur en construction est obligé par la Loi à détenir une licence (article 46 de la Loi) pour agir à titre d'entrepreneur en bâtiment résidentiel neuf et cette entreprise a l'obligation d'adhérer à un plan qui garantit l'exécution de ses obligations résultant d'un contrat avec un Bénéficiaire.

[38] Il s'agit d'un Règlement qui est d'ordre public. Il détermine notamment les dispositions essentielles de la relation de l'Entrepreneur avec l'Administrateur, un Règlement qui oblige l'Entrepreneur à signer une convention dont le contenu est, en grande partie, déterminé par le règlement (article 78)⁴.

[39] La relation entre les parties est fortement réglementée et le contenu est dicté par voie législative et réglementaire d'ordre public.

² L.R.Q., c.B-1.1

³ Cour d'appel 500-09-019672-096, 14 janvier 2011

⁴ Ibid 3

- [40] Avec égards, la demande de l'Administrateur que l'Entrepreneur soumette des états financiers complets vérifiés ou accompagnés d'un rapport de mission d'examen rédigé par un comptable, datés et signés par une personne en autorité est une exigence qui lui est imposée par le législateur et est prévue à la section I de l'article 78.5 du Règlement. Il ne s'agit pas de caprice mais d'une obligation.
- [41] De façon tout aussi importante, il ne s'agissait pas d'un pouvoir discrétionnaire utilisé à mauvais escient lorsque l'Administrateur, après avoir constaté l'importante carence quant à la qualification des états financiers, constata de plus que, la déclaration d'un dividende de plus ou moins 234 729,00\$ avait eu pour résultante que l'entreprise opérante ne rencontre plus les ratios comptable imposés par la Loi⁵.
- [42] L'Entrepreneur suggère (et reconnaît que l'Entreprise opérante ne rencontre pas ces ratios) que et, puisqu'il ne remplissait pas les exigences visées entre autres aux articles 84 et 87, l'Administrateur se devait d'exiger toute autre condition qui aurait pu avoir pour effet d'atteindre les mêmes fins (tel par exemple, un cautionnement de la compagnie de gestion qui aurait bénéficié du dividende de 234 729,00\$ précité).
- [43] Certes, l'Administrateur doit agir de bonne foi mais il ne lui incombe pas de parfaire un dossier d'un Entrepreneur et, bien qu'il puisse le faire, il n'en a pas le devoir. Faisant miens les propos de notre collègue et arbitre Claude Dupuis, si l'Entrepreneur a été avisé que l'entreprise qui postulait ne rencontrait pas les critères, c'est à lui (l'Entrepreneur) qu'il appartenait à faire les efforts nécessaires pour assurer le renouvellement de son adhésion⁶.
- [44] Beaucoup a été dit sur la déconfiture de l'Entrepreneur depuis 2008. L'Administrateur a tenté de mettre en preuve que l'Entrepreneur ne construisait pas des unités de qualité et que ses rapports d'inspection démontraient des failles de construction à répétition ainsi que subsidiairement une plus que réticence sinon désinvolture alarmante à adresser des correctifs qui, dans certains cas, sont d'une possible gravité à tout le moins possiblement lourd de conséquences à moyen terme.
- [45] L'Entrepreneur suggère qu'il n'a pas de reproches à se faire, qu'il a fait des tentatives d'intervention pour corriger les moult reproches que lui faisait ses clients (Bénéficiaires) et en bout de ligne, suggère que pour une question de simple coût, l'Administrateur l'a largué (i.e. pour acheter la paix avec les Bénéficiaires d'une unité bien particulière).

⁵ Ratio du fond de roulement 1,15; ratio d'endettement 80%; valeur nette (10% du chiffre d'affaire) 2,10%; bénéfice brut 18%; bénéfice net 5%

⁶ Groupe Doran Inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, Claude Dupuis, arbitre – GAMM, 0-207232 et 2008-09-023, 2009-01-23

- [46] Il suggère qu'il a donc été sacrifié pour économiser, reprochant la témérité de l'Administrateur qui, en absence, de vices cachés ou de vices majeurs, donc en présence de ce qu'il qualifie que de simple malfaçon, aurait procédé à sa désaccréditation.
- [47] En conclusion, l'Entrepreneur, après avoir entendu la lituanie de reproches qui lui était adressée par l'Administrateur, conclut avec une phrase lourde de conséquences à l'effet que :

*«c'est sûre que je ne veux pas retourner chez eux»
(comprendre chez l'Administrateur)*

- [48] L'Entrepreneur a d'ailleurs confirmé qu'en temps utile entre sa réception du préavis de l'Administrateur (le 3 juin 2010) et l'annulation de l'adhésion de l'entreprise (le 14 juillet 2010) il a pu s'accréditer (adhérer) à deux (2) autres plans de garantie, habilitant ainsi et sans interruption, la poursuite des activités commerciales de son entreprise.
- [49] Ceci me suggère qu'il était pleinement connu et apprécié de l'Entrepreneur ce qui était utile et nécessaire à possiblement contrer la demande d'annulation d'adhésion de l'Administrateur (puisque les critères des deux (2) autres administrateurs sont régis par la même loi et le même règlement qui est d'ordre public) et que c'est en connaissance de cause qu'il s'est abstenu de compléter son dossier (la citation ci-haut reprise au paragraphe [47] prenant tout son importance). Qu'est-ce qui explique qu'il a maintenu sa demande d'arbitrage et qu'il a requis que soit renversée la décision de l'Administrateur? Je l'ignore. Je ferai donc fi, dans mon jugé, de cette phrase assassine qui, de toute évidence (j'ose espérer) dépassait largement la pensée du représentant de l'Entrepreneur.
- [50] En fonction de la preuve et des témoignages versés et sur la foi de la Loi, doctrine et jurisprudence qui m'est connue et, parce que :

[50.1] Je n'ai pas eu la démonstration que l'Administrateur aurait irrégulièrement exercé et/ou autrement abusé d'un pouvoir lorsqu'il a, (dans les circonstances bien précises du présent dossier, et notamment à la lumière des informations qu'il lui fut soumises par l'Entrepreneur, et surtout omises par l'Entrepreneur) décider de désaccréditer l'Entrepreneur.

[50.2] Parce que l'Administrateur n'a pas commis d'impair et/ou faute lorsqu'il a jugé qu'il n'était pas à propos, qu'il conseille et dirige l'Entrepreneur, et/ou autrement qu'il (l'Administrateur) adresse les étapes et démarches nécessaires pour assurer à l'Entrepreneur le maintien de son accréditation.

[50] Donc, et pour les motifs repris au paragraphe [50.1] et [50.2], je ne pourrai faire droit à la demande de l'Entrepreneur concernant l'annulation de son adhésion au plan de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

REJETTE la demande et/ou le recours de l'Entrepreneur;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 3 juin 2010 qui procédait à l'annulation de l'adhésion de l'Entrepreneur au plan de garantie offert par l'Administrateur

ORDONNE que les coûts du présent arbitrage soient défrayés à part égale par l'Administrateur et l'Entrepreneur et ceci conformément à l'article 123 du règlement.

Montréal, le 17 février 2011

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre