
**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: 7630336 CANADA INC.
(ci-après «le Bénéficiaire»)

ET: LES CONSTRUCTIONS BERTON INC.
(ci-après «l'Entrepreneur»)

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

No dossier CCAC: S12-101201-NP
Nos dossiers GQH: 75936-4676 / 75938-4759

SENTENCE ARBITRALE INTÉRIMAIRE

Arbitre: Me Philippe Patry

Pour le Bénéficiaire: Me Bryan-Éric Lane

Pour l'Entrepreneur: Aucun

Pour l'Administrateur: Me François-Olivier Godin

Date de la sentence: 1er mai 2013

Identification complète des parties

Arbitre: Me Philippe Patry
4563, avenue Wilson
Montréal (Québec) H4A 2V5

Bénéficiaire: *7630336 Canada Inc.*
132, rue Saint-Vallier
Gatineau (Québec) J8V 3V6
et son procureur:
Me Bryan-Éric Lane

Entrepreneur: *Les Constructions Berton Inc.*
266, rue Saint-Louis, local # 17
Gatineau (Québec) J8P 8B3

Administrateur: *La Garantie Qualité Habitation*
9200, boulevard Métropolitain Est
Montréal (Québec) H1K 4L2
et son procureur:
Me François-Olivier Godin

Décision

Mandat:

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 17 octobre 2012.

Introduction:

[1] Le tribunal est saisi de deux questions: la première porte sur une objection du procureur de l'Administrateur à fournir certaines informations demandées par le procureur du Bénéficiaire; la seconde consiste à déterminer si le tribunal a compétence pour se prononcer sur le fond du litige dans le présent dossier.

Première question quant à l'objection:

[2] Le tribunal est amené à trancher une objection émise par le procureur de l'Administrateur concernant une demande de transmission d'information effectuée par le procureur du Bénéficiaire. Plus particulièrement, dans une lettre du 27 décembre 2012, le procureur du Bénéficiaire requérait au procureur de l'Administrateur que lui soient transmis les informations et documents suivants:

- «(i) Nous confirmer la période pendant laquelle l'entrepreneur en cause (*Les constructions Berton inc.*) était accrédité par l'administrateur pour offrir à ses clients le Plan de garantie de l'administrateur et nous fournir toute la documentation pertinente au soutien de ce qui précède;
- (ii) Nous confirmer la date d'enregistrement de chacun des bâtiments en cause appartenant à notre cliente auprès du Plan de garantie de l'administrateur; et
- (iii) Nous fournir la liste de tous les bâtiments ayant été construits par l'entrepreneur en cause et qui ont été enregistrés pour les fins du Plan de garantie de l'administrateur, et pour chacun de ces bâtiments construits par l'entrepreneur en cause, nous fournir: (i) une copie des contrats préliminaires se rapportant à chacun d'eux, et (ii) la date d'enregistrement ainsi qu'une copie du certificat d'enregistrement et/ou toute de documentation confirmant l'enregistrement du bâtiment.»

[3] Le tribunal comprend que les informations demandées aux points (i) et (ii) ont été fournies par le procureur de l'Administrateur à la satisfaction du procureur du Bénéficiaire.

[4] L'objection touche les informations et documents énumérés au point (iii) de la lettre du 27 décembre 2012.

[5] Le tribunal a entendu les arguments des procureurs de l'Administrateur et du Bénéficiaire lors d'une audience préliminaire tenue par conférence téléphonique le 12 avril 2013.

[6] Lors de cette audience préliminaire, le procureur du Bénéficiaire a reformulé sa demande soit la transmission d'un tableau comprenant:

-La liste avec l'adresse de tous les immeubles construits par l'Entrepreneur depuis le début de son accréditation auprès de l'Administrateur en 2004;

-La date de paiement des frais reliés à l'enregistrement des unités bâties auprès du plan de garantie de l'Administrateur;

-La date de transmission du contrat préliminaire par l'Entrepreneur à l'Administrateur pour chacune des unités bâties ou la mention à l'effet que ledit contrat n'a pas été transmis.

Positions des parties:

[7] Le procureur du Bénéficiaire a d'abord souligné que l'ancien procureur de l'Administrateur, Me Avelino De Andrade, avait annoncé qu'il entendait contester la validité des contrats préliminaires transmis tardivement par l'Entrepreneur à l'Administrateur. Me De Andrade avait aussi affirmé que l'Administrateur n'avait jamais reçu copie desdits contrats préliminaires avant que la décision de l'Administrateur en cause dans le présent dossier ne soit portée en appel par le Bénéficiaire.

[8] Par sa demande d'information, le procureur du Bénéficiaire veut tenter d'établir que l'Entrepreneur n'a pas toujours fourni à l'Administrateur copie des contrats préliminaires, dans les délais requis, pour des unités qui auraient quand même été enregistrées au plan de garantie de l'Administrateur. Le procureur du Bénéficiaire concède que cette question n'est pas directement liée à la question centrale que devra trancher le tribunal, mais qu'elle vise plutôt à contrer un argument énoncé par l'ancien procureur de l'Administrateur alléguant l'absence de validité des contrats préliminaires transmis.

[9] Le procureur de l'Administrateur s'objecte à fournir les informations demandées, car il estime qu'elles ne sont pas pertinentes au présent dossier et ne recherchent qu'à contrecarrer un argument que l'Administrateur n'a pas encore plaidé.

[10] De plus, il affirme que certaines informations requérées appartiennent à l'Administrateur et à l'Entrepreneur, et ne devraient pas être communiquées au Bénéficiaire, car elles sont confidentielles. Toutefois, il ne précise pas quelles informations seraient de nature confidentielle.

Confidentialité alléguée de l'information demandée:

[11] Dans un courriel du 23 avril 2013, le tribunal invitait le procureur de l'Administrateur à préciser, parmi les informations demandées, quel type d'information serait de nature confidentielle. Dans sa réponse du même jour, le procureur de l'Administrateur écrivait:

«Dans l'éventualité où un tableau comportant les informations suivantes devait être produit, à savoir :

- les unités construites par l'entrepreneur en cause dans le présent dossier;
- la date du paiement des frais reliés à l'accréditation ou l'absence de celui-ci pour chaque unité;
- la date à laquelle le contrat préliminaire a été reçu ou l'absence de celui-ci au dossier pour chacune des unités.

Nous sommes d'avis que les informations suivantes devraient demeurer confidentielles :

- Pour les unités construites, l'adresse de celles-ci. À ce sujet nous suggérons d'indiquer le nom de la rue seulement;
- Pour la date du paiement relié à l'accréditation, le montant de la prime d'accréditation nous apparaît comme devant demeurer confidentiel puisque seule la date est requise;
- Pour la date de réception du contrat préliminaire, le nom du/des bénéficiaire(s) devrait aussi demeurer confidentiel puisque seule la date est requise.»

[12] Le lendemain, soit le 24 avril 2013, le tribunal nécessitait la position du procureur du Bénéficiaire sur la question de la confidentialité des informations avancée par le procureur de l'Administrateur. En l'absence de réponse, le tribunal envoyait un second courriel à ce sujet au procureur du Bénéficiaire le 29 avril 2013: le tribunal lui accordait un délai jusqu'au 30 avril à 17 :00 pour indiquer aux parties sa position et l'informait qu'à défaut de ce faire, le tribunal tiendrait pour acquis qu'il partageait l'avis du procureur de l'Administrateur sur cette question de la confidentialité de certaines informations. N'ayant toujours pas reçu l'avis du procureur du Bénéficiaire sur cette question, le tribunal devra statuer sur cette question de façon à ne pas retarder indûment le cheminement du présent dossier.

[13] Le tribunal considère que les informations identifiées comme confidentielles par le procureur de l'Administrateur, soient l'adresse des unités, le montant de la prime d'accréditation et les noms des bénéficiaires, n'ont aucune pertinence au présent dossier et conséquemment, n'ont pas à être communiquées au Bénéficiaire. Le tribunal estime donc le débat clos quant à la question de la confidentialité des informations demandées.

Analyse et décision:

[14] Quant à la pertinence de l'information demandée, le tribunal ne peut à ce stade-ci la déclarer non pertinente. Il sera mieux à même de juger de cette question une fois qu'il aura entendu toute la preuve.

[15] Le tribunal serait donc enclin à ordonner au procureur de l'Administrateur de fournir l'information demandée sous réserve de l'objection, à moins que le procureur de l'Administrateur ne lui démontre qu'un effort disproportionné par rapport à l'enjeu du dossier est requis pour obtenir l'information et la colliger.

[16] En réponse à une question du tribunal quant à la nature du travail requis et au délai requis pour obtenir l'information demandée et la transmettre au procureur du Bénéficiaire, le procureur de l'Administrateur a indiqué :

«Le soussigné a été informé qu'un tel tableau pourrait être produit par le secrétariat du département de l'accréditation et transmis dans les sept (7) jours ouvrables suivant l'ordonnance de l'arbitre requérant la transmission d'un tel document.»

[17] En soi, un tel énoncé ne convainc pas le tribunal que des efforts disproportionnés par rapport à l'importance du dossier en cause seraient nécessaires afin d'obtenir et de transmettre l'information demandée.

[18] Ainsi, le tribunal conclut qu'il y lieu d'ordonner à l'Administrateur de fournir l'information suivante sous réserve de l'objection qu'il tranchera dans le cadre de sa décision sur le litige du dossier, soit la transmission d'un tableau comprenant:

- 1) La liste avec l'adresse (seulement la rue) de tous les immeubles construits par l'Entrepreneur depuis le début de son accréditation auprès de l'Administrateur en 2004;
- 2) La date de paiement des frais reliés à l'enregistrement des unités bâties auprès du plan de garantie de l'Administrateur;
- 3) La date de transmission du contrat préliminaire par l'Entrepreneur à l'Administrateur pour chacune des unités bâties ou la mention à l'effet que ledit contrat n'a pas été transmis.

Deuxième question quant à la compétence du tribunal

[19] Le procureur du Bénéficiaire demande au tribunal de se prononcer à la fois sur la question à savoir si les immeubles en cause sont couverts par le plan de garantie de l'Administrateur et sur le fond du litige.

[20] Le procureur de l'Administrateur s'objecte à ce que le tribunal se prononce sur le fond du litige, l'Administrateur ne s'étant prononcé que sur la question de la couverture des immeubles par le plan de garantie. En effet, le conciliateur n'a pas produit de rapport technique, ni d'avis sur le fond du litige.

[21] Le tribunal tient à souligner qu'il tire sa compétence de la décision de l'Administrateur. Il n'a pas la compétence pour se prononcer sur une question que l'Administrateur n'a pas abordé dans sa décision. Dans l'état actuel du présent dossier, le tribunal n'a donc pas juridiction pour se prononcer sur le fond du litige.

[22] Rien n'empêche toutefois les parties de s'entendre sur une visite additionnelle du conciliateur quant à la production d'un rapport technique qui permettrait à l'Administrateur de rendre une décision sur le fond du litige. Le tribunal est néanmoins d'avis qu'il n'a pas la compétence nécessaire afin d'ordonner la tenue d'une telle visite, ni la production d'un tel rapport, ni la rédaction d'une telle décision.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

ORDONNE à l'Administrateur de fournir l'information suivante sous réserve de l'objection qu'il tranchera dans le cadre de sa décision sur le litige du dossier, soit la transmission d'un tableau comprenant:

- 1) La liste avec l'adresse (seulement la rue) de tous les immeubles construits par l'Entrepreneur depuis le début de son accréditation auprès de l'Administrateur en 2004;
- 2) La date de paiement des frais reliés à l'enregistrement des unités bâties auprès du plan de garantie de l'Administrateur;
- 3) La date de transmission du contrat préliminaire par l'Entrepreneur à l'Administrateur pour chacune des unités bâties ou la mention à l'effet que ledit contrat n'a pas été transmis.

Le tout dans les sept (7) jours ouvrables à partir du 2 mai 2013;

DÉCLARE qu'il n'a pas dans l'état actuel du présent dossier la compétence pour se prononcer sur le fond du litige.

Le tout, frais d'arbitrage à suivre l'issue du présent dossier.

Montréal, le 1er mai 2013



ME PHILIPPE PATRY
Arbitre / CCAC