

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous égide du

CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CCAC : S16-072901-NP
QH: 002-162

ENTRE

GABRIELLA ET DAN DUMITRU

"Bénéficiaires"

c.

IMMOBILIER VERIDIS I INC.

"Entrepreneur"

Et

GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC

"Administrateur"

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE
GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-88 du 17 juin 1998)**

**DÉCISION ARBITRALE RENDUE LE 20 MARS 2017
SUR REQUÊTE EN PRÉCISION**

YVES FOURNIER ARBITRE

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES :

GABRIELA et DAN DUMITRU

5055, PHARAND
LAVAL, (QUÉBEC)
H7K 0C5

ENTREPRENEUR :

IMMOBILIER VERIDIS I INC.

1440, STE-CATHERINE OUEST, # 220
MONTRÉAL, (QUÉBEC)
H3G 1R8

ADMINISTRATEUR :

GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC

Personne moralement constituée dont le
siège social est situé au :
9200, BOUL. MÉTROPOLITAIN EST,
MONTRÉAL, (QUÉBEC)
H1K 4L2

REPRÉSENTÉE PAR

Me FRANÇOIS-OLIVIER GODIN

DÉCISION SUR REQUÊTE EN PRÉCISION

PRÉAMBULE

1-Par voie d'échanges de courriels les parties ou leur représentant ont formulé une demande de précision visant l'interprétation d'un passage de la décision rendue par le soussigné en date du 3 mars 2017.

2- La décision visait notamment quelle méthode de réfection des plancher en bois devait être retenue. Au terme de l'audition le Tribunal a retenu en partie la décision de l'Administrateur soutenue par l'ingénieur de l'Entrepreneur et en partie par la méthode de l'ingénieur des Bénéficiaires.

3- Au terme de cette décision, le Tribunal dans l'une de ses conclusions écrivait ceci :

ORDONNE *à l'Administrateur de retenir les services d'un ingénieur spécialisé en structure de bâtiment lequel sera chargé de surveiller les travaux selon un agenda défini par l'Administrateur;*

ORDONNE *à l'ingénieur choisi par l'Administrateur de faire rapport écrit pour chacune de ses visites et il devra fournir à la fin des travaux une attestation écrite quant à la conformité des travaux au Code du Bâtiment, aux règles de l'art et aux usages courants du marché et ce, tant aux Bénéficiaires qu'à l'Administrateur ainsi qu'une copie signée de son rapport;*

4- En regard aux conclusions précédentes, l'Administrateur décida de retenir les services professionnels de l'ingénieur Diego Vasquez qui avait témoigné pour l'Entrepreneur et qui avait proposé la méthode de correction du plancher *par dessous*.

5- Suite au choix retenu par l'Administrateur, les Bénéficiaires ont fait connaître leur désaccord aux autres parties par voie de courriels dont copie était transmise au soussigné. Les Bénéficiaires devant l'absence d'une réponse positive de la part de l'Administrateur ont requis l'intervention de l'arbitre afin qu'il tranche, invoquant qu'il y avait conflit d'intérêts pour l'ingénieur Vasquez.

6- Devant cette requête le Tribunal s'adressa aux autres parties pour obtenir leur consentement en ciblant la requête des Bénéficiaires. Elles ont toutes acquiescé en insistant sur l'urgence que décision soit rendue.

QUESTION SOUMISE

7- En ordonnant que l'Administrateur retienne les services d'un ingénieur spécialisé en structure de bâtiment lequel serait chargé de surveiller les travaux et en ordonnant que l'ingénieur désigné fasse rapport des travaux exécutés et qu'il fournisse une attestation écrite de la conformité des travaux conformément au *Code du Bâtiment* et aux règles de l'art, le Tribunal permettait-il à l'Administrateur de choisir l'ingénieur qui avait été retenu par l'Entrepreneur lors de l'audition? Telle est la question à laquelle le Tribunal doit répondre.

POSITION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES:

8- Les Bénéficiaires soumettent qu'aucun des deux ingénieurs qui ont témoigné pour eux ou pour l'Entrepreneur ne peuvent être retenus comme ingénieur désigné par l'Administrateur car ils sont en conflit d'intérêts. (1)

ENTREPRENEUR :

9- L'Entrepreneur s'est limité à dire qu'il s'en remettait à la décision du Tribunal.

ADMINISTRATEUR :

10- L'Administrateur souligne que la méthode de correction soumise par l'ingénieur Vasquez a été retenue par le Tribunal. Ce dernier est parfaitement qualifié tel que l'énoncé de son *curriculum vitae* l'a confirmé.

11- De plus, selon l'Administrateur, puisque l'ingénieur Vasquez n'est ni employé de l'entrepreneur ou de l'administrateur, celui-ci est indépendant. D'ailleurs, il a été reconnu par le Tribunal comme un expert ce qui implique nécessairement que le Tribunal reconnaisse son impartialité. Il réfère à cet effet à l'article 22 du *Code de procédure civile* : (2)

L'expert dont les services ont été retenus par l'une des parties ou qui leur est commun ou qui est commis par le tribunal a pour mission, qu'il agisse dans une affaire contentieuse ou non contentieuse, d'éclairer le tribunal dans sa prise de décision. Cette mission prime les intérêts des parties.

12- Finalement on allègue que l'ingénieur Vasquez est le mieux placé pour surveiller les travaux puisque c'est lui qui a développé la méthode correctrice.

DISCUSSION

13- Il est désolant que la dernière décision ait conduit à une forme d'incompréhension pour certains et à un conflit d'interprétation. Dans l'écriture d'une décision l'un des principaux objectifs consiste à communiquer de façon intelligible. Les mots utilisés doivent être appropriés pour représenter fidèlement la volonté du décideur. En bout de piste il faut rédiger de façon à ce que les parties comprennent le jugement sans questionnement et ce, dans son entièreté.

14- Dans un premier temps comment peut-on définir l'expression *conflit d'intérêts*? Nous pourrions dire qu'il s'agit d'une situation dans laquelle une ou des personnes en position d'autorité ont un intérêt réel ou potentiel ou apparent qui pourrait influencer ou sembler influencer sur l'exécution de leurs tâches, mandat(s) ou responsabilités. Pour le professionnel, toute situation qui peut susciter un doute raisonnable sur l'impartialité et l'indépendance même a tort, expose celui-ci au reproche de *conflit d'intérêts*.

15- L'administrateur ou le gestionnaire lorsqu'il se voit confier une tâche ou un mandat par l'arbitre doit agir avec impartialité, neutralité, équité et intégrité. L'apparence ou la perception est une des caractéristiques primordiales de ces derniers concepts. (3)

16- Pour le Tribunal, il y a apparence de conflit lorsqu'il y a de la part d'une personne raisonnable bien informée, une crainte raisonnable de *conflit d'intérêts*. Un conflit d'intérêts apparent ou perçue peut exister dans les cas où l'on pourrait penser, ou dans les cas où il semble, que les intérêts personnels d'une personne pourraient influencer de manière inappropriée sur l'exercice de ses fonctions—que ce soit ou non le cas en réalité.

17- La Commission de la fonction publique, dans l'affaire *McKendry et le Conseil du Trésor*(4) s'exprimait dans ces termes en regard du conflit apparent:

(Traduction) Un conflit d'intérêts ou l'apparence d'un tel conflit peut facilement être reconnu, par un citoyen sensé comme étant contraire à la politique publique. Le doyen Manning a cité l'exemple extrême

d'un vérificateur d'impôt gouvernemental qui vérifierait son propre rapport d'impôt acte que tout être raisonnable reconnaîtrait spontanément comme étant inapproprié, peu importe combien grande est l'intégrité du vérificateur. Un nombre infini d'autres exemples, moins évidents mais non moins réels, pourrait être donné ici. Dans bon nombre de ceux-ci, le problème découlerait du fait qu'il y a apparence [...]

(Je souligne)

18- Ceci dit, je dois conclure que l'Administrateur aurait dû reconnaître, sans grand questionnement, qu'il y avait ici apparence de conflit d'intérêts pour l'ingénieur désigné. L'ingénieur avait été pour les fins de la sentence arbitrale le conseiller, l'ingénieur, l'expert de l'Entrepreneur. En même temps l'Entrepreneur était le client du même ingénieur.

19- De son côté, l'ingénieur Vasquez aurait également dû faire valoir à l'Administrateur qu'il était en conflit d'intérêts et ce, pour les mêmes raisons.

20- Pour l'ingénieur, un conflit d'intérêts naît lorsque son jugement professionnel est influencé par des considérations qui ne relèvent ni de l'intérêt du client, ni de l'intérêt du public (5). Cette notion vise non seulement le conflit d'intérêts réel, mais également le conflit apparent ou potentiel. Donc, l'ingénieur qui donne l'impression d'être en conflit d'intérêts enfreint l'article 3.05.03 du *Code de Déontologie des Ingénieurs* (5) :

L'ingénieur doit sauvegarder en tout temps son indépendance professionnelle et éviter toute situation où il serait en conflit d'intérêts.

22- Lorsqu'il y a apparence de conflit d'intérêts cela portera tout autant atteinte à l'honneur, à la dignité et à la crédibilité de sa profession qu'un réel conflit d'intérêts. (6)

23- Si le Tribunal avait voulu que l'un ou l'autre des experts qui ont témoigné devant lui soit retenu pour faire le suivi il l'aurait évidemment identifié. Ce qui ne fut pas le cas.

24- En conséquence l'Administrateur devra choisir un autre ingénieur spécialisé en structure de bâtiment et ce, dans les 72 heures de la présente décision.

25- Les frais du présent arbitrage seront supportés par l'Administrateur.

CONCLUSION

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

PRÉCISE que l'Administrateur ne pouvait retenir les services professionnels de l'ingénieur Vasquez comme choix d'ingénieur spécialisé en structure de bâtiment lequel doit être chargé de surveiller les travaux selon un agenda défini par l'Administrateur et de faire rapport écrit pour chacune de ses visites et de fournir une attestation écrite de la conformité des travaux tels que précisés au jugement ;

ORDONNE que l'Administrateur choisisse un ingénieur spécialisé en structure de bâtiment qui n'a ou n'a eu aucun lien d'affaires ou autres avec l'une ou l'autre des parties et n'ayant aucun lien familial ou autres qui pourraient donner quelque apparence de conflit d'intérêts ;

ORDONNE que l'Administrateur procède à ce choix dans les 72 heures de la présente décision ;

ORDONNE que l'Administrateur remette à l'ingénieur copie de deux décisions rendues dans le présent dossier par le soussigné avant qu'il entreprenne son mandat ;

ORDONNE à l'Administrateur de payer les frais du présent arbitrage.

LAVAL, 20 mars 2017.

Yves Fournier

RÉFÉRENCES

- (1) Courriel du 16 mars 2017 émanant de Dan Dumitru ;
- (2) Courriel du 17 mars 2017 émanant de Me François-Olivier Godin ;
- (3) *Frazer c. Canada (Commission des relations de travail dans la Fonction publique)*, (1985), 2 R.C.S. 455, paragraphe 43 ;
- (4) *McKendry et le Conseil du Trésor*, CFPC, 166-2-674, 1973 ;
- (5) Chapitre 1-9, r 6 ;
- (6) Vandebroek, François, *L'ingénieur et son Code de déontologie*, Les Éditions Juriméga, 1993, p.95-97 ;