

TRIBUNAL D'ARBITRAGE
Sous l'égide de
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CCAC: S17-041-802-NP
GARANTIE ABRITAT :346937-1
346937-2

ENTRE :

SDC CITÉ 7 – PHASE 400,
« Bénéficiaire »

c.

GROUPE DANAM BONZAI INC.,
« Entrepreneur »

Et

GARANTIE ABRITAT INC.,
« Administrateur »

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

DÉCISION ARBITRALE RENDUE LE 25 JUIN 2018

YVES FOURNIER ARBITRE

DÉCISION

[1] L'Administrateur, sous la plume de son conseiller technique Richard Berthiaume, rendait une décision en date du 13 mars 2017, concluant notamment ainsi pour le point 4 traitant du vitrage craqué de l'une des fenêtres de la cage d'escalier.

4. VITRAGE DE L'UNE DES FENÊTRES DE LA CAGE D'ESCALIER CRAQUÉ

De l'aveu de la représentante du syndicat, la situation décrite au point 4 est connue depuis la réception des parties communes survenue le 11 septembre 2015.

ANALYSE ET DÉCISION (point 4).

Le point 4 consiste en un vice et malfaçon apparents, lequel n'a pas été dénoncé par écrit conformément aux exigences de l'article 27.2 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

« 27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir;

2. la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ce point.

[2] Une première conférence téléphonique préparatoire prit place le 18 juillet 2017 en présence de toutes les parties.

[3] Lors de cette conférence, l'entrepreneur, représenté par monsieur Joe Amendola, s'engageait à s'exécuter quant aux points 5, 6 et 8 de la décision.

[4] Le point 4 demeurerait ainsi le seul point en litige.

[5] Le procès-verbal de la conférence téléphonique du 18 juillet 1027 rapporte ainsi les propos de madame Sotheano Chan (SC), représentante du syndicat, le bénéficiaire.

YF- Existe-t-il des points en litige mis à part les balcons?

SC- Je comprends que l'on est au-delà du délai pour le point 4. Mais je n'ai pas fait l'aveu prétendu. Je voudrais être indemnisé par l'inspecteur pour ne pas avoir identifié la craque du vitrail. Si la décision n'est pas modifiée pour le point 4, pour l'aveu, on n'a pas de recours possible.

[6] Plus loin, un échange prend place entre madame Chan et Me Julie Parenteau, procureure de l'administrateur :

SC_ Le point 4, vous n'avez pas à faire la réparation. Je le vois sur la photo. Il y a une petite fissure. Quand on a fait le tour en 2015 on ne l'a pas vue.

JP_ Considérant le délai, la garantie ne peut vous couvrir. Je comprends que vous aimeriez que l'on modifie la décision afin que vous puissiez poursuivre l'inspecteur.

Je vais vérifier auprès de l'inspecteur pour savoir pourquoi ça se retrouve dans le rapport. Il est certain qu'il a noté ce que vous avez dit et ce de façon contemporaine.

Je ne peux lui demander de changer sa décision.

SC_ Le courriel du 24 août 2016 confirme ma prétention. L'inspecteur a mal interprété ou mal rapporté.

JP_ A l'onglet 6, page 2, vous écrivez : « Également, la vitre la plus haute de la cage d'escalier arrière est brisée depuis l'inspection pré-réception. Voir photo sur le rapport d'inspection. Nous venons de découvrir ce bris ». C'est possiblement là que monsieur Berthiaume s'est mépris.

YF_ Me Parenteau, pourriez-vous vérifier avec l'inspecteur sur la possibilité de réviser la décision?

[7] Le même jour, Me Julie Parenteau transmettait un courriel aux parties par lequel elle rapportait la position du conciliateur dans ces termes :

Suivant la conférence téléphonique de ce matin, la soussignée a contracté Richard Berthiaume afin de lui faire part des représentations de Mme Chan eu égard aux propos de cette dernière qui ont été rapportés au point 4 de ladite décision. Monsieur Berthiaume est confortable avec le contenu de sa décision et eu égard aux notes prises lors de la visite d'inspection de même que des souvenirs qu'il en a, il ne modifiera pas sa décision rendue le 13 mars 2017.

[8] Madame Chan rétorquait illico à Me Parenteau en faisant valoir qu'un désistement de l'arbitrage ne sera pas possible si le point 4 n'est pas rectifié.

[9] Le 20 novembre 2017, le conciliateur, Richard Berthiaume rendait une décision traitant de quatre (4) autres points, à savoir (A-22) :

- a) Balcons affaiblis, gondolés et déformations concaves.
- b) Fascia de la toiture de l'entrée principale arrachée par le vent.
- c) Unité 409_ ajustement de la fenêtre de la chambre des maîtres.
- d) Unité 402_ Ajustement de la fenêtre du bureau.

[10] Le 6 décembre 2017, le syndicat indiquait (A-23) qu'il exigeait l'arbitrage particulièrement quant au point B (Fascia de toiture).

[11] Le 14 décembre 2017, Me Nancy Nantel, nouvelle procureure pour l'administrateur, adhérait au principe de joindre les deux dossiers dans le cadre d'un même arbitrage.

[12] Lors de la conférence téléphonique du 1^{er} mars 2018, il fut convenu qu'une autre conférence prendrait place le 22 mai 2018 afin de permettre au syndicat de trouver un expert et de décider s'il entendait poursuivre relativement au point 2 de la décision du conciliateur datée du 20 novembre 2017.

[13] Le 22 mai 2018 la conférence prit place effectivement en présence de toutes les parties.

[14] Le procès-verbal de cette conférence était transmis aux parties le jour suivant. Il y a lieu et il est d'intérêt de rapporter les passages pertinents:

L'arbitre a fait rappel des points en litige apportés lors des conférences téléphoniques antérieures et de la demande formulée par le bénéficiaire lors de la dernière conférence téléphonique quant à trouver un expert et de déterminer si le syndicat entend le poursuivre relativement au point 2 de la décision du 20 novembre 2017.

Madame Chan indique que le syndicat a décidé de ne plus poursuivre la demande d'arbitrage après avoir consulté leur avocat. Il y aura donc désistement par le syndicat de l'appel.

Quant aux travaux à parfaire monsieur Amendola s'engage à ce qu'ils soient exécutés au plus tard à la mi-juin. En cas de mauvaise exécution le syndicat pourra toujours dénoncer la problématique en vertu du Règlement.

Quant au point 4 de la première décision, dernier point en litige, madame Chan rappelle que le conciliateur a refusé de modifier une prétendue affirmation de celle-ci quant à un bris de vitre. Elle souhaite qu'il y ait une audition afin que l'affirmation du conciliateur soit rayée ou rectifiée.

Me Nancy Nantel fait valoir qu'il faut déterminer si le point soumis en arbitrage est couvert par la garantie.

Madame Chan fait savoir qu'elle consultera son avocat pour décider de la position qu'adoptera le syndicat quant à ce point. Elle nous fera connaître leur décision cette semaine.

Je vais me permettre certains énoncés à ce stade. Me Julie Parenteau ne s'est jamais objectée quant à la tenue d'une audition. Me Nantel a rappelé, avec raison, que l'arbitrage ne peut porter que sur des points qui touchent le Plan de garantie. Dès lors, une audition ne pourrait tenir sur la base unique de traiter d'une affirmation qui n'aurait aucun effet sur la conclusion que l'arbitre pourrait en tirer.

En d'autres mots, le fait que l'assertion du conciliateur serait retirée ne changerait en rien la conclusion initiale de ce même conciliateur. En effet, la malfaçon alléguée était visible ou apparente lors de la visite initiale, madame Chan le reconnaissant par le fait que la photo le démontrait.

(Je souligne)

[15] Le 1^{er} juin 2018, la représentante du syndicat, madame Sothearo Chan notifiait à l'arbitre la position adoptée par ce dernier quant au point 4 de la décision du 13 mars 2017. Elle écrit :

Bonjour Me Fournier,

Sous la recommandation de mon avocate, nous ferons une demande de rectification de la décision rendue par Richard Berthiaume, T.P., pour le point 4 du rapport 346937-1. Ceci clôture alors nos deux dossiers en processus d'arbitrage.

Pour ce qui est du parachèvement des travaux, nous avons bien noté qu'en cas de mauvaise exécution nous pourrions faire une dénonciation en vertu du Règlement de la Garantit Abridat.

Cordialement,

Mme Sothearo Chan

(Je souligne et ajoute le caractère gras)

[16] Le 2 juin 2018 l'arbitre faisait savoir à madame Chan que la procédure en rectification ne pouvait s'appliquer en l'espèce. J'en rapporte le contenu :

Bonjour madame Chan,

Avec tout le respect que j'ai pour vous et votre avocat, la procédure en rectification ne peut s'appliquer en l'espèce. Vous êtes maintenant au niveau de l'arbitrage. Comme l'administrateur n'a pas consenti à modifier le verbatim de sa décision il ne peut exister de procédure en rectification.

Un jugement rectificatif peut émaner de l'arbitre lui-même lorsqu'il réalise qu'une erreur matérielle apparaît dans sa décision. Le jugement peut aussi être rectifié si l'une des parties ou certaines parties demandent à l'arbitre de rectifier le jugement si une omission ou une erreur cléricale ou matérielle apparaît. Une partie peut toujours s'opposer à une requête en rectification de jugement, il appartiendra alors au juge ou à l'arbitre d'en disposer.

En l'espèce, c'est la décision du conciliateur que vous auriez peut-être demandé d'être rectifié. Dans les faits vous l'avez formulée à Me Julie Parenteau. Celle-ci après consultation auprès du conciliateur est revenue en vous indiquant que ce dernier n'entendait pas se rectifier.

Ainsi ce recours proposé par votre avocat ne saurait tenir la route. Dès lors, il vous appartient de vous désister ou de poursuivre et dans ce dernier cas votre recours est voué à l'échec.

J'attends votre réponse d'ici le 7 juin prochain, à défaut de quoi je devrai rejeter votre demande d'arbitrage par jugement final.

Veillez-vous gouverner en conséquence.

*Yves Fournier
Arbitre*

[17] Le 6 juin 2018, madame Sothearo Chan répondait en ces termes à l'arbitre :

Bonjour M. Fournier,

Suite à votre dernier courriel et pour mieux comprendre nos démarches, vous trouverez en pièce jointe un document des recours possibles et à venir à l'extérieur du cadre de l'arbitrage.

Vous verrez qu'il y a certains points que je suis revenu sur ma décision étant donné que je ne croyais pas que tous les points qui n'avaient pas de suite, iront en désistement.

En espérant que ce document vous permettra de mieux comprendre notre position et de rendre votre sentence arbitrale quoiqu'il n'y ait pas eu d'audience (en personne, en salle).

Cordialement,

Mme Sothearo Chan

[18] La demande d'arbitrage faisant suite à la décision du conciliateur datée du 13 mars 2017 a permis au bénéficiaire d'avoir raison sur certains points puisque l'entrepreneur a accepté de s'exécuter notamment quant aux points 5, 6, 8 et 9 de ladite décision (voir procès-verbal du 20 juillet 2017). Dès lors le syndicat n'a pas à supporter des frais d'arbitrage.

[19] La demande d'arbitrage du syndicat concernant la décision datée du 20 novembre 2017 du conciliateur Richard Berthiaume ciblait en bout de piste uniquement le point 2, lequel traitait du fascia de la toiture de l'entrée principale arrachée par le vent.

[20] Le syndicat s'est désisté de ce seul point en litige, tel qu'en fait foi le procès-verbal transmis aux parties le 23 mai 2018. Dès lors, le syndicat devra supporter une partie des frais d'arbitrage relativement à la seconde demande d'arbitrage.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE	la demande d'arbitrage du syndicat relativement aux points 5, 6, 8 et 9 de la décision du conciliateur Richard Berthiaume datée du 13 mars 2017;
PREND ACTE	du désistement du bénéficiaire quant aux points 4 et 7 de la décision du conciliateur datée du 13 mars 2017;
PREND ACTE	du désistement du bénéficiaire quant au point 2 de la décision du conciliateur Richard Berthiaume datée du 20 novembre 2017;
CONDAMNE	le bénéficiaire à payer la somme de \$75.00 dollars au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) et ce, dans les trente (30) jours des présentes, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du <i>Code Civil du Québec</i> , au-delà de ce délai;

CONDAMNE l'administrateur à payer les frais d'arbitrage, moins la somme de \$75.00 dollars payable par le syndicat, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la date de facturation émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de carence de 30 jours.

RÉSERVE à l'administrateur ses droits à être indemnisé par l'entrepreneur et/ou caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

LAVAL, CE 25 juin 2018

Yves Fournier

YVES FOURNIER
ARBITRE