

---

**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 : **SORECONI**

---

**ENTRE :** **CONSTRUCTION H. URBAIN INC.;**

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

**ET :** **LA GARANTIE ABRITAT INC.;**

(ci-après l'« **Administrateur** »)

N° dossier SORECONI: 132805001  
N° dossier ABRITAT: 13-463FL

---

**DÉCISION**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour l'Entrepreneur : Me Audrey Blanchet-Fortin  
(*Dubé Latreille Avocats*)

Pour l'Administrateur : Me François Laplante  
(*Savoie Fournier*)

Date de la décision : 20 septembre 2013

**Identification complètes des parties**

Entrepreneur:

**Construction H. Urbain Inc.**  
77, rue de Lucerne  
Montcalm (Québec) J0T 2V0  
Représenté par Monsieur H. Urbaniou

Et son procureur:  
**Me Audrey Blanchet-Fortin**  
Dubé Latreille Avocats  
615, boul. René-Lévesque Ouest  
Bureau 450  
Montréal (Québec) H3B 1P5

Administrateur :

**La Garantie Abritat**  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7

Et son Procureur :  
**Me François Laplante**  
Savoie Fournier  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Montréal (Québec) H1M 1S7

### Plumitif

28.05.2013	Réception de la demande d'arbitrage par le greffe chez SORECONI
28.06.2013	Nomination du soussigné à titre d'arbitre et réception du mandat
16.07.2013	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur et correspondance annonçant une objection préliminaire quant à l'irrecevabilité de la demande d'arbitrage
18.07.2013	Transmission d'une correspondance aux parties recherchant disponibilité pour fixer un appel conférence préparatoire
19.07.2013	Réception d'une correspondance du procureur de l'Entrepreneur en lien avec l'objection préliminaire du procureur de l'Administrateur
08.08.2013	Transmission d'un avis de convocation pour l'appel conférence préparatoire
13.08.2013	Appel conférence préparatoire et transmission d'un procès-verbal
05.09.2013	Réception du procureur de l'Administrateur de documents à mettre en preuve pour l'audition
06.09.2013	Transmission d'un avis de convocation pour l'audience faisant mention du lieu et heure
10.09.2013	Audience au Palais de justice de Montréal, en salle 14.10

### Décision

#### Objection préliminaire

- [1] L'Administrateur formule une opposition à la demande d'arbitrage; une objection préliminaire proposant que la seule Décision au dossier est celle du 7 février 2013 (pièce A-3 au cahier de pièces émis par l'Administrateur) et que réception de la demande d'arbitrage par l'Entrepreneur fut captée par le greffe uniquement le 28 mai 2013 et donc, que le délai de trente (30) jours de la réception par poste recommandée de la Décision de l'Administrateur au cours de laquelle la demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage<sup>1</sup> n'a pas été respectée;
- [2] L'Entrepreneur, pour sa part, suggère que la correspondance du 30 avril 2013 sous la plume de Me François Laplante «*Savoie Fournier*» pour l'Administrateur signifiant une fin de non-recevoir à toute demande de réouverture de dossier afin que soit reconsidérée la Décision mettant fin à l'adhésion de l'entrepreneur doit être considérée comme une «*décision finale*» et que conséquemment, la demande du 28 mai 2013 rencontre les délais prévus à l'article 107 du Règlement;
- [3] Subsidiairement, l'Entrepreneur suggère que si cette première réflexion n'est pas retenue par le Tribunal, que le délai de trente (30) jours prévu à l'article 107 n'en est

pas un de rigueur et que les échanges de correspondances «*entre avocats*» entre la Décision du 7 février 2013 et la demande d'arbitrage du 28 mai 2013 forment un tout et excuse (le possible) dépassement du délai;

- [4] Après discussion entre les parties et afin d'habiliter l'Administrateur à déposer des éléments de preuve recueillis entre le 7 février et le 30 avril 2013, l'Administrateur accepte que soit considéré la correspondance du 30 avril 2013 (pièce A-12 du cahier de pièces émis par l'Administrateur) pour valoir Décision; reconnaissant ainsi que la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur du 28 mai 2013 (pièce A-14 du cahier de pièces émis par l'Administrateur) fut formulée à l'intérieur du délai prévu à l'article 107 du Règlement et donc, que l'objection préliminaire fondée sur la tardivité de la demande est caduc (et/ou n'a plus raison d'être);

### **Question en litige**

- [5] Le 7 février et le 30 avril 2013, l'Administrateur annule l'adhésion de Construction H. Urbain Inc. soulevant que l'Entrepreneur (comprendre ses constructions) ne répond pas aux critères de qualité requis (par l'Administrateur et son *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>2</sup>). De façon plus précise, l'Administrateur était d'opinion que les assemblages de l'Entrepreneur ne répondaient pas aux critères de qualité qu'il requiert<sup>3</sup>;

### **Jugé**

- [6] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici avec force de détails tous et chacun des éléments de preuve et/ou écueil de témoignages versés. Je ne reprendrai ici que les éléments ginglymes au jugé;
- [7] Les motifs de la présente Décision seront d'autant plus émondés qu'à la demande du procureur de l'Entrepreneur, la présente Décision doit être rédigé, de façon à ne créer de précédent (chose jugée) impropre à la seule question qui est l'objet du litige puisqu'il est à prévoir une Décision incessante de l'Administrateur concernant le 14, du Forgeron à Sainte-Adèle, qu'une demande d'arbitrage (de l'Entrepreneur comme des Bénéficiaires) est on ne peut plus prévisible et que les accises factuelles sur lesquelles reposeront la Décision de l'Administrateur, dans le présent dossier, coulent d'inspections (4) de ce même bâtiment<sup>4</sup>;
- [8] Je me limiterai ici à identifier certaines des non-conformités reconnues et admises par le représentant de l'Entrepreneur (et/ou autrement non-contestées) et/ou qui furent l'objet de commentaire à l'effet qu'il (le représentant de l'Entrepreneur) ignorait certaines exigences et/ou autrement qu'il s'est fié aux représentants de certains fournisseurs et/ou conseillers de vente («associés») de ses fournisseurs;
- [9] De façon plus précise, le représentant de l'Entrepreneur nous appert, tantôt mal renseigné, tantôt ignorant et ceci sur des sujets aussi important tel que son devoir d'assurer que le revêtement de finition intérieure des conduits verticaux reliés aux appareils à combustion de solides soient intègres et qu'au sein de ces mêmes conduits, se doit d'être protégé et isoler tout matériaux combustibles<sup>5</sup>. Ceci est troublant;

- [10] Subsidiairement, le fait que l'Entrepreneur minimise l'importance d'assurer l'intégrité des parts-vapeurs au pourtour des percements pour l'ensemble de la mécanique électrique<sup>6</sup>, de ne pas s'assurer que les poutres de bois composé reposent à leurs extrémités sur un appui d'au moins quatre-vingt-neuf millimètres (3,5 pouces)<sup>7</sup> et/ou de s'assurer que les liens continus en contreventement des fermes de toit soient conformes aux normes est déconcertant;
- [11] L'enquête et audition a de plus révélé que toute la plomberie (et le système de plomberie) pour la résidence a été complétée sans la présence et/ou l'assistance (sur les lieux) d'un quelconque plombier et ce, contrairement à une des exigences les plus strictes du Code de construction du Québec (ce qui est une ostensible contravention à la Loi sur le bâtiment). Le représentant de l'Entrepreneur ayant même admis, en contre-interrogatoire, que les coûts reliés à l'embauche d'un «plombier» lui semblait prohibitif et que pour cette raison, en toute connaissance de cause, l'ouvrage a été initié, fait et complété par lui (apprenti-menuisier) et donc dans l'illégalité;
- [12] Je suggère que, et à tout le moins pour les dérogations ci-hauts reprises, il s'agit d'un manquement de rencontrer le strict minimum pour assurer la santé et la sécurité des résidents (et/ou éventuellement des premiers intervenants en cas de sinistre) et subsidiairement affecte la pérennité du bâtiment. Pour ces raisons, la Décision de l'Administrateur ne m'appert pas mal fondée en faits ni en droits et conséquemment, il (l'Administrateur) n'avait d'autre choix que de dé-accréditer l'entreprise;
- [13] La santé et sécurité du public en général ainsi que subsidiairement la pérennité de l'ouvrage étant en péril, l'Administrateur n'a pas de discrétion, le défaut de l'Entrepreneur à respecter certaines exigences (minimales) de la Loi et le constat de certaines non-conformités contraignent l'Administrateur à dé-accréditer l'Entreprise;
- [14] Avant de conclure, je désire faire référence à la pièce A-6 (incluse au cahier de pièces émis par l'Administrateur) et à la pièce A-16 (déposée en cours d'instance);
- [15] Ces pièces (A-6 et A-16) sont des relevés d'inspections (4) de l'Administrateur;
- [16] Ces pièces font état de «*flagrant manque de gestion*», « *finition de basse qualité d'exécution*», «*plusieurs faiblesses au niveau de la structure*» et de «*situation constatant de sérieuses lacunes à l'étanchéité des murs coupe-feu au pourtour des conduits d'unité à combustion solide*»;
- [17] Le troisième (3<sup>e</sup>) alinéa de l'article 2870 C.c.Q crée des (3) présomptions légales de garantie de fiabilité de document(s) élaboré(s). Cette présomption s'applique lorsque le document a été, entre autre, élaboré dans le cours des activités d'une entreprise et/ou inséré dans un registre dont la tenue est exigée par la Loi;
- [18] Les présomptions de l'article 2870 C.c.Q sont simples et peuvent être repoussées par une preuve contraire, laquelle n'a pas été administrée par l'Entrepreneur (d'autant plus que l'ensemble des constats de l'Administrateur ont, pour la plupart, été admis par le représentant de l'Entrepreneur, ce dernier suggérant tour à tour s'être malencontreusement fié aux déclarations des représentants des fournisseurs / représentants des ventes ou qu'il a été dans l'impossibilité de perfectionner son ouvrage puisqu'interdit par les Bénéficiaires sur le chantier à compter du ou vers le 23 février 2013);

- [19] Je rappelle qu'au sein de la présente instance, l'Entrepreneur est en demande et que c'est ce dernier qui a le fardeau de convaincre, sans que ce fardeau lui soit indu, il a néanmoins l'obligation d'établir le caractère incorrect ou déraisonnable d'une situation factuelle constatée par l'Administrateur et avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, l'Entrepreneur ne s'est pas relevé de ce fardeau;
- [20] Je passerai donc sous silence la pléiade de griefs concernant vices et malfaçons puisque pour certains d'entre eux, il est possible qu'il s'agisse de cas fortuits, reflet du fait que le bâtiment n'est pas complété et que l'Entrepreneur a été expulsé par les Bénéficiaires (propriétaires de la résidence) en date du et/ou vers le 23 février et qu'en toute probabilité, une part importante des griefs concernant vices et/ou malfaçons auraient pu, en d'autres circonstances, être adressés et/ou autrement corrigés sous la tutelle et/ou la férule de l'Administrateur;
- [21] Puisqu'à l'impossible nul n'est tenu, je ne me prononcerai pas sur tout ce qui est (possible) vice et/ou mal façon puisque, et tel que préalablement véhiculé au paragraphe [7] ci-haut, j'entends préserver le droit qui est sien, à l'Entrepreneur, d'avoir une défense pleine et entière à l'encontre de tout possible poste de réclamation émanant d'une reconnaissance et/ou décision à venir éventuelle de l'Administrateur sur ce bâtiment<sup>8</sup>;
- [22] Je rappelle aux parties que le Tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour en assurer l'application. Il ne peut décider de litige(s) qui relève de l'application d'autre(s) Loi(s) même s'il peut penser que d'autre(s) Loi(s) pourrait s'appliquer au présent litige;
- [23] La Loi et le Règlement ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa Décision lie les parties et elle est finale et sans appel<sup>9</sup>. Enfin, l'arbitre doit statuer «*conformément aux règles de droit*», il peut aussi faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient<sup>10</sup>;
- [24] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des plans de garantie<sup>11</sup>. Bien que ceci inclus toute(s) question(s) de faits, de droit et de procédures, les éléments de la présente Décision doivent prendre source et souche à la preuve administrée et versée lors de l'enquête et audition;
- [25] Donc, suivant mon appréciation des faits, de la preuve et du document soumis, je suis d'opinion que les explications soumises par l'Entrepreneur pour proposer que la Décision de l'Administrateur doit être renversée ne sont pas suffisantes dans les circonstances et ne peuvent être retenues;
- [26] Je tiens à préciser que ma Décision se situe à l'intérieur des paramètres dictés par le législateur dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et donc, sans préjudice et sous toute réserve du droit de l'Entrepreneur qui est sien de porter devant les tribunaux civils ses prétentions ainsi que de rechercher tout correctif qu'il réclame, sujet bien entendu aux règles de droit commun et à la prescription civile;

[27] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter de maintenir les décisions de l'Administrateur et je me dois de rejeter la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

**MAINTIENT** les décisions de l'Administrateur du 7 février 2013 et du 30 avril 2013 de mettre fin à l'adhésion de l'entreprise «*Construction H. Urbain Inc.*»;

**LE TOUT, AVEC FRAIS ET DÉPENS** à être partagés à part égale entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

Montréal, le 20 septembre 2013

*(s) Michel A. Jeanniot*

---

**Me Michel A. Jeanniot**  
Arbitre / SORECONI

---

<sup>1</sup> Article 107 du Règlement

<sup>2</sup> R.R.Q., c.B-1.1 r.8

<sup>3</sup> Article 93.4 du Règlement

<sup>4</sup> 14, rue du Forgeron à Sainte-Adèle

<sup>5</sup> Code national du bâtiment, 2005, art. 9.16.10

<sup>6</sup> Contrairement au Code de construction du Québec, art. 9.25.4.3

<sup>7</sup> Code de la construction du Québec, art. 9.23.8.1

<sup>8</sup> Ibid référence 3

<sup>9</sup> Articles 9, 20, 106 et 120 du Règlement

<sup>10</sup> Article 116 du Règlement

<sup>11</sup> Article 83.1 du Règlement