
**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 : **CHANTAL MIMEAULT;**
(ci-après « la Bénéficiaire »)

ET : **CONSTRUCTION JACQUES VENNE;**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

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

N° dossier SORECONI : 133004001

DÉCISION

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot

Pour la Bénéficiaire : Madame Chantal Mimeault

Pour l'Entrepreneur : Aucun représentant

Pour l'Administrateur : Me François-Olivier Godin

Date de la décision : 18 septembre 2013

Identification complète des parties

Bénéficiaire : Madame Chantal Mimeault
2895, Rang St-Jacques
Saint-Jacques (Québec) J0K 2R0

Et sa représentante :
Madame Chantal Mimeault

Entrepreneur: Construction Jacques Venne
19, Ricard
Saint-Alexis (Québec) J0K 1T0

Aucun représentant

Administrateur : La Garantie Qualité Habitation
9200, boul. Métropolitain Est
Montréal (Québec) H1K 4L2

Et son procureur :
Me François-Olivier Godin

Décision

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 14 juin 2013.

Plumitif

14.06.2013	Réception du mandat ainsi que dossier
17.06.2013	Réception d'un rapport d'inspection supplémentaire de la Bénéficiaire
18.06.2013	Transmission d'une correspondance recherchant disponibilité pour fixer un appel conférence préparatoire
19.06.2013	Transmission d'une correspondance confirmant date et heure de l'appel conférence préparatoire
08.07.2013	Appel conférence préparatoire et transmission du procès-verbal d'appel conférence
09.07.2013	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur ainsi que comparution
12.07.2013	Réception de pièces supplémentaires de l'Administrateur
09.08.2013	Réception d'une correspondance du procureur de l'Administrateur recherchant remise de l'enquête et audience
12.08.2013	Appel conférence en gestion d'instance
14.08.2013	Transmission d'une correspondance fixant la nouvelle date pour l'enquête et audition
11.09.2013	Transmission d'une correspondance confirmant le lieu et l'heure pour l'enquête et audition
16.09.2013	Enquête et audition au Palais de justice de Joliette en salle 1.35

Décision

Admission

- [1] Il s'agit d'un bâtiment non détenu en copropriété, une unité résidentielle aussi connue et identifiée comme le 2895, rang St-Jacques à St-Jacques;
- [2] La propriétaire / bénéficiaire est Madame Chantal Mimeault;
- [3] Réception de l'unité fut en date du 1^{er} novembre 2012;
- [4] La première réclamation écrite à l'Administrateur fut en date du 7 novembre 2012;
- [5] Une première décision de l'Administrateur porte date du 14 décembre 2012, reçue par la Bénéficiaire le ou vers le 27 décembre 2012;
- [6] Aucune demande d'arbitrage quant à la décision du 14 décembre 2012 n'a été formulée;

- [7] L'Entente contractuelle entre la Bénéficiaire et son Entrepreneur était de cent cinquante mille dollars (150 000,00 \$) à l'acquis duquel la somme de cent trente-cinq mille dollars (135 000,00 \$) a été payé (acquitté);
- [8] L'Entreprise qu'est l'Entrepreneur a déposé son bilan en vertu de la Loi sur la faillite et sur l'insolvabilité et l'Administrateur est depuis intervenu en relève;
- [9] Le 10 avril 2013, l'Administrateur requière de la Bénéficiaire un dépôt en fidéicomis auprès d'un notaire la somme de six mille dollars (6 000 \$) avant que les travaux reconnus au rapport de conciliation daté du 14 décembre 2012 aient lieu;
- [10] Un dépôt de six mille dollars (6 000 \$) a été fait au soin de la notaire Me Julie Diamond ;
- [11] L'Administrateur abandonne alors son droit à exiger l'excédent contractuel de neuf mille dollars (9 000 \$) et permet à la Bénéficiaire d'utiliser cette somme pour procéder à certains correctifs non couverts par le plan de garantie (comme bon lui semble);

Question en litige

- [12] L'article 11 du Règlement¹ prévoit qu'en cas d'intervention de l'Administrateur pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment, le Bénéficiaire doit faire retenir, par son institution financière, ou verser dans un compte en fidéicomis auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'Administrateur du plan, toute(s) somme(s) encore due(s) en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés (pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus ou toute(s) entente(s) prévue(s) et/ou convenue(s) avec l'entrepreneur;
- [13] Bien que l'Administrateur aurait été en droit d'exiger dépôt (ou versement) de la somme de quinze mille dollars (15 000,00 \$) avant d'adresser à la fois vice(s), malfaçon(s) et parachèvement; pour des raisons qui leurs sont propres (et qui n'ont pas été expliquées *viva voce*, l'Administrateur n'a requis de la Bénéficiaire que la somme estimée pour le parachèvement, à savoir la somme de six mille dollars (6 000,00 \$);
- [14] L'esprit et la lettre de ce *motus operandi* de l'Administrateur se retrouve à une correspondance du 10 avril 2013 cotée comme pièce A-7 au sein du cahier de pièces émis par l'Administrateur;
- [15] Selon l'Administrateur, ce dernier a corrigé les vices et malfaçons se faisant à consommer une enveloppe budgétaire de trente à trente-cinq mille dollars (30 000 \$ @ 35 000 \$) et subsidiairement, a adressé les travaux de parachèvement couvert et pour la somme de six mille dollars (6 000 \$);

- [16] Bien qu'aucune date de fin des travaux n'a été mise en preuve, l'Administrateur requière le versement de la somme de six mille dollars (6 000 \$) présentement détenue dans le compte en fidéicomis de la notaire Me Julie Diamond;
- [17] La Bénéficiaire se refuse d'autoriser la notaire, chez qui le dépôt de six mille dollars (6 000 \$) a été fait, à déboursier cette somme;
- [18] La Bénéficiaire conteste la demande de paiement de l'Administrateur de la somme de six mille dollars (6 000 \$) bien qu'elle reconnaît que les travaux de parachèvement sont complétés, elle motive son refus de donner instruction à la notaire Me Julie Diamond puisque selon elle (la Bénéficiaire), le parachèvement est de mauvaise et/ou piètre qualité et subsidiairement, que certains biens et/ou matériaux qui ont été utilisés par l'Administrateur furent achetés et payés par elle et que crédit devrait lui (la Bénéficiaire) être conséquemment accordé;

Ouverture d'enquête

- [19] Séance tenante, en liasse, est déposée par la Bénéficiaire, un ensemble de pièces, correspondances, notes et commentaires dont elle entend faire référence lors de ses représentations. Les composantes de cet ensemble sont trop nombreuses pour ici les lister, la liasse étant alors coté comme pièce B-1;
- [20] Parallèlement, l'Administrateur procédera au dépôt d'une liasse d'épreuves photographiques. Il s'agira de cinq (5) ensembles (épreuves photographiques) cotés en liasse mais identifiés sous les cotes A-12-1.1, A-12-1.2, A-12-2.1, A-12-2.2, A-12.3.1, A-12-3.2, A-12-4.1, A-12-4-.2, A-12-5.1 et A-12-5.2;
- [21] Ces photos seront utilisées par l'Administrateur dans le cadre de sa preuve concernant le parachèvement et donc, son droit à la somme détenue en fidéicomis. Chaque liasse est constituée de deux (2) épreuves : une avant parachèvement et une seconde après l'achèvement;

Enquête

- [22] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici tous les éléments de preuve, pièces, procédures et/ou documents versés et/ou autrement déposés lors de l'enquête et audition. Je me permettrai de limiter mes commentaires aux éléments ginglymes de mon processus décisionnel;
- [23] Le litige consiste à déterminer si l'Administrateur a droit de réclamer la somme de six mille dollars (6 000 \$) déposée en fidéicomis auprès de la notaire Me Julie Diamond;
- [24] Nous nous rappelons que cette somme avait été déposée en vertu de l'article 11 du Règlement et résulte d'une évaluation des travaux utiles et/ou nécessaire à parachever le bâtiment;

- [25] Je rappelle de plus qu'il s'agit d'un atermolement de ce qui aurait pu autrement être exigé de l'Administrateur. Ce dernier, pour des raisons inconnues, abandonne, au profit de la Bénéficiaire, neuf mille dollars (9 000 \$) à même la balance contractuelle afin qu'elle (la Bénéficiaire) l'utilise à bon escient;
- [26] La preuve est de plus à l'effet que l'Administrateur a assumé les travaux de parachèvement (pièce A-12 en liasse);
- [27] La Bénéficiaire nous suggère que les travaux n'ont pas été complétés à sa satisfaction et/ou de façon conforme aux règles de l'art. Subsidiairement, certains matériaux dont elle avait déjà payé (acquitté) le prix, ont été utilisés (récupérés) par l'Administrateur et/ou le représentant de l'Administrateur alors présent pour œuvrer à la tâche et la Bénéficiaire estime qu'elle devrait être, à tout le moins, compensée (créditée) pour ces sommes;
- [28] Lors de l'enquête et audition, un dénommé Monsieur Emery de l'entreprise «*Rénova Clé Inc.*» nous explique que c'est son (sic) entreprise qui a effectué l'ensemble des travaux incluant les travaux de parachèvement et que la ventilation des travaux de parachèvement, pour lui, se chiffre à six mille dollars (6 000\$);
- [29] Cette ventilation de «*Rénova Clé Inc.*» a été produit par l'Administrateur au soutien de ses prétentions et sous la pièce A-12;
- [30] Cette ventilation, se détaille comme suit :
- [30.1] revêtement vinyle extérieur : 1 000 \$;
 - [30.2] sofite, facia et caper les colonnes : 3 000 \$
 - [30.3] garde-corps extérieurs : 1 800 \$
 - [30.4] intérieur, main courante de l'escalier au sous-sol : 200 \$
- [31] Bien que cette ventilation établie que les travaux de parachèvement se chiffrent à six mille dollars (6 000 \$) lors de l'enquête et audition, il a été établi que ceci inclus temps, hommes, heures et matériaux;
- [32] En contre-interrogatoire, il est établi que les matériaux utilisés lors du parachèvement (objet de la pièce A-12) avaient une valeur approximative de quatre cent dollars (400 \$) laissant ainsi le solde pour temps et main d'œuvre donc de (approximativement) cinq mille six cent dollars (5 600 \$);
- [33] De plus, l'enquête révèle que l'entreprise «*Rénova Clé Inc.*» a utilisé un reliquat d'inventaire du revêtement de vinyle (encore sur place), qu'il suggère d'une valeur approximative (au détail) de cent vingt-cinq dollars (125 \$);
- [34] Aucune de ces données, informations et/ou évaluation ne sont remises en question par la Bénéficiaire;
- [35] La Bénéficiaire suggère que les garde-corps extérieurs (paragraphe [30.3]) et que la main courante de l'escalier au sous-sol (paragraphe [30.4]) n'étaient pas requis

par cette dernière, elle ignore pourquoi l'Administrateur a adressé ces travaux et subsidiairement, qu'elle ne devrait pas en assumer les frais et/ou dépens;

- [36] Ce dernier commentaire heurte, la Bénéficiaire a à plusieurs reprises suggéré que la main courante du sous-sol n'était ni nécessaire ni requise alors qu'entre autre, le point 16 de la Décision du 14 décembre 2012 fait spécifiquement référence aux mentions de la Bénéficiaire quant à l'absence de main courante. Je passerai sous silence, de plus, le fait que le porche et la galerie sur lesquels sont apposés les garde-corps extérieurs sont à une hauteur de plus ou moins un mètre. Ceci milite en faveur d'un garde-fou et/ou garde-corps afin d'assurer la santé et la sécurité des occupants;
- [37] La Bénéficiaire suggère de plus que l'ensemble des travaux et/ou correctifs qui ont été adressés par l'Administrateur sont soit non-conformes et/ou incomplets, que son bâtiment est essentiellement impropre à l'usage auquel il est destiné. Elle suggère de plus que plusieurs travaux et/ou correctifs devront être adressés quant à son terrassement et que deux (2) des bâtiments attenants à son ensemble immobilier sont de mauvaise qualité et souffrent de vice(s) et/ou malfaçon(s) (tel que pour son bâtiment principal) mais, considérant qu'il ne s'agit pas de sa résidence et donc non couvert par le plan de garantie, elle se retrouve dépourvue et requière de pouvoir être autorisée à s'approprier l'entièreté de cette somme (6 000\$) afin qu'elle corrige, du moins en partie, les déficiences attenantes aux appartenances (comprendre la remise et l'étable);
- [38] La Bénéficiaire suggère que, et parce qu'elle n'a aucun recours contre l'Entrepreneur failli, qu'elle doit obtenir compensation de celui qu'elle considère son assureur, l'Administrateur;
- [39] Quoiqu'il en soit, cette question (paragraphe [37]) n'est pas devant le tribunal;
- [40] Le tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour en assurer l'application. Le tribunal d'arbitrage ne peut pas décider de litige qui relève de l'application d'autre Loi même s'il peut penser que d'autre Loi pourrait s'appliquer au présent litige;
- [41] Il n'y a qu'une seule question en litige. Cette question en litige est telle que formulée par la Bénéficiaire à la demande introductive d'instance; elle désire se rétracter de l'engagement souscrit et objet de la pièce A-7 et de façon subsidiaire, elle requière être compensée pour des matériaux utilisés par l'Administrateur (ou son représentant, préposé, commettant) lors du parachèvement et finalement, qu'elle ne devrait pas être requise à autoriser paiement pour des travaux qu'elle considère soit inutiles ou non requis;
- [42] Suivant mon appréciation des faits, ma compréhension de la Loi et la jurisprudence connue, je suis d'opinion pour que les explications soumises proposées par la Bénéficiaire pour se (ré) approprier la somme de six mille dollars (6 000 \$) ne peuvent pas, en soit, être acceptées;

- [43] J'accepte que la Bénéficiaire ait droit à son opinion à l'effet que le bâtiment et ses accessoires sont non-conformes «en entier» (sic), qu'elle a subi trouble(s), dommage(s), stress, inconfort et inconvénient(s) mais ceci ne donne pas ouverture à un recours contre l'Administrateur en vertu des dispositions du plan de garantie et bâtiments résidentiels neufs;
- [44] Une révision exhaustive de la liasse imposante de photos, de copies et d'épreuves photographiques déposée par la Bénéficiaire (en ouverture d'enquête) démontre et dénote qu'effectivement, il est possible que vice(s) et/ou malfaçon(s) subsistent. Malheureusement, cette question n'est pas devant le tribunal et se prononcer sur ce volet serait ostensiblement *ultra petita*;
- [45] Si la Bénéficiaire croit que les travaux de parachèvement et les travaux visant à corriger les vices et/ou autres malfaçons ne sont pas à sa satisfaction, elle a le loisir de demander à l'Administrateur qu'il se prononce et sur réception de cette Décision, si insatisfaite (de cette Décision), elle aura le loisir de soumettre son différend à l'arbitrage (dans un délai de trente (30) jours de la réception par poste recommandée de cette dite Décision de l'Administrateur);

Jugé

- [46] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois de trancher comme suit :
- [47] Sous réserve donc des biens et effets utilisés et/ou autrement consommés par l'Administrateur (ou son représentant, préposé, commettant), j'accueille partiellement la demande de la Bénéficiaire, permet que soit retenue à même la somme de six mille dollars (6 000 \$) déposée en fidéicommis auprès de la notaire Me Julie Diamond, la somme de cinq cent vingt-cinq dollars (525 \$) [cette somme étant composée de deux (2) montants admis / non-contestés, à savoir de 125 \$ pour une boîte de revêtement d'aluminium et 400 \$ en matériaux divers];
- [48] Déclare que la présente Décision vaille instruction à la notaire Me Julie Diamond afin que la somme de cinq mille quatre cent soixante-et-quinze dollars (5 475 \$) soit versée (*illico*) à l'acquis et/ou au bénéfice et/ou à l'ordre de l'Administrateur;
- [49] Le tout est sans préjudice et sous toute réserve du droit qui est sien (la Bénéficiaire) de porter devant les tribunaux civils ses prétentions ainsi que de rechercher tout correctif qu'elle réclame, sujet bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile
- [50] En vertu de l'article 123 du Règlement sur les plans de garantie des bâtiments résidentiels neufs et puisque la Bénéficiaire a obtenu, du moins, en partie, gain de cause sur un (1) des aspects de sa réclamation, les frais du présent arbitrage seront à la charge de l'Administrateur;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE, en partie, la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire et lui permet de récupérer la somme de cinq cent vingt-cinq dollars (525 \$) à même le dépôt en fidéicommiss auprès de la notaire Me Julie Diamond;

ACCUEILLE, en partie, la demande de l'Administrateur au remboursement de la somme de cinq mille quatre cent soixante-quinze dollars (5 475 \$) déposée en fidéicommiss auprès de la notaire Me Julie Diamond;

PARTAGE donc la somme de six mille dollars (6 000 \$) comme suit :

- la somme de cinq cent vingt-cinq dollars (525 \$) au profit et/ou au bénéfice de la Bénéficiaire, Madame Chantal Mimeault;
- la somme de cinq mille quatre cent soixante-et-quinze dollars (5 475 \$) à l'acquis au bénéfice et/ou à l'ordre de l'Administrateur;

LE TOUT avec frais et dépens contre l'Administrateur.

Montréal, le 18 septembre 2013

(s) Michel A. Jeannot

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI

¹ Chapitre B-1.1, r.8