

ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
((L.R.Q., c. B-1.1, a. 185, par. 19.3° à 19.6° et 38 et 192))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)
(Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment)

Dossier no : Plan de Garantie : ABRITAT : 103060-01 – RÉCLAMATION : 57
GAMM : 2016-06-013
DOYLE : 1500-071

DATE : 29 juin 2016

DEVANT L'ARBITRE JEAN DOYLE

FADIA BADREDDINE et MOHAMAD TAHER

(ci-après les « Bénéficiaires »)

-et-

ROBUSTA CONSTRUCTION INC.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

-et-

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

(ci-après « L'Administrateur »)

SENTENCE ARBITRALE

Pour les Bénéficiaires

Monsieur Mohamad Taher
Madame Fadia Badreddine
Mademoiselle Maggie Taher

Pour l'Entrepreneur

Me Isabelle Labranche
Monsieur Alexandre Terzakian

Pour l'Administrateur

Me Pierre-Marc Boyer
Me Eric Provençal
Monsieur Jocelyn Dubuc

CAHIER DE PIÈCES DE LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Le contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires le 24 avril 2015, accepté par l'Entrepreneur et reçu par l'Administrateur le 13 mai 2015;
- A-2 Le contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur et reçu par l'Administrateur le 13 mai 2015;

Dénonciation et réclamation

- A-3 Courriel des Bénéficiaires à l'Entrepreneur et l'Administrateur, daté du 19 janvier 2016;

Autres(s) correspondance(s)

- A-4 Chaîne de courriels entre l'Administrateur, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, datés des 19 et 25 janvier 2016, auxquels sont joints l'accusé de réception de la réclamation des Bénéficiaires datée du 25 janvier 2016 et le formulaire de réclamation;
- A-5 Lettre et pièces jointes de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires, datée du 25 janvier 2016;
- A-6 Courriel de l'Administrateur à l'Entrepreneur, daté du 1^{er} février 2016, auquel est joint l'avis de 15 jours daté du 1^{er} février 2016 et le courriel des problèmes à vérifier daté du 19 janvier 2016;
- A-7 Lettre de l'Entrepreneur à l'Administrateur, datée du 2 février 2016;

- A-8 Chaîne de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur, datés du 9 février 2016;
- A-9 Courriel de l'Administrateur à l'Entrepreneur, daté du 10 février 2016, auquel est joint l'avis de 15 jours daté du 10 février 2016 et la chaîne de courriels datés du 9 février 2016;
- A-10 Chaîne de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur, datés du 10 février 2016, auxquels sont joints l'avis de 15 jours daté du 10 février 2016 et la chaîne de courriels datés du 9 février 2016;
- A-11 Chaîne de courriels entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, datés du 10 février 2016;
- A-12 Chaîne de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur, datés des 10 et 11 février 2016;
- A-13 Chaîne de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur, datés des 10, 11 et 15 février 2016;
- A-14 Courriel de l'Administrateur aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur, daté du 23 février 2016;
- A-15 Chaîne de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur, datés du 24 février 2016;
- A-16 Chaîne de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur, datés du 3 mars 2016;
- A-17 Chèque de remboursement émis aux Bénéficiaires, daté du 23 mars 2016;

Autre(s) document(s) pertinent(s)

A-18 L'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises daté du 11 avril 2016;

Décision

A-19 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 22 mars 2016, la lettre de l'Administrateur à l'Entrepreneur datée du 22 mars 2016, la lettre de l'Administrateur aux Bénéficiaires datée du 22 mars 2016 et les accusés de réceptions de Poste Canada de l'Entrepreneur et des Bénéficiaires, datés du 23 mars 2016;

A-20 Curriculum vitae de M. Jocelyn Dubuc.

PIÈCES DE L'ENTREPRENEUR

E-1 Lettre du 24 février 2016, et pièces jointes, confirmation de réception et de lecture, en liasse;

E-2 Annexe daté du 10 avril 2015, au contrat d'entreprise du 24 avril 2015;

E-3 Documents remis aux bénéficiaires dans le cadre de la conclusion du contrat d'entreprise, en liasse.

LE MANDAT

1. Le soussigné a été désigné par le Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure le 4 avril 2016, suite à une demande d'arbitrage apparaissant, tel que reconnu par toutes les parties, dans un courriel du 3 avril 2016 qui se lit comme suit :

« Messieurs, mesdames nous avons reçu la décision de l'administrateur de la garantie de construction résidentielle et nous n'en sommes pas d'accord. Nous vous demandons alors de nous aider à trouver une solution sur certains points, soit la porte d'entrée, le bruit provenant des salles de bain, les comptoirs en granite dans la cuisine et dans la salle de bain, les briques et la pierre non-posées (comme prévu) sur le mur extérieur du sous-sol, la finition du garage à l'intérieur.

Vous trouverez en pièces jointes le certificat de garantie, le contrat d'achat, le formulaire d'inspection préreception et la décision de l'Administrateur. »

2. Lors de l'audition tenue le 29 juin 2016 chez les Bénéficiaires, suite à une visite des lieux, le même jour, la juridiction du Tribunal et de l'arbitre soussigné a été reconnue par les parties.
3. Le mandat du tribunal fait suite à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires, suite à une décision de l'Administrateur datée du 22 mars 2016, rejetant pour divers motifs les points suivants :

- « 2. Parement de maçonnerie.*
- 3. Finition intérieur des murs du garage.*
- 4. Porte d'entrée principale.*
- 5. Bruit provenant des salles de bain.*
- 6. Comptoirs de granite »*

DISCUSSION

Point numéro 2 – Parement de maçonnerie

4. Tant les Bénéficiaires que l'Entrepreneur reconnaissent que, suite à la suggestion de l'Entrepreneur, réticent à suivre le plan d'architecture, relativement

au parement de pierres, qui devait descendre jusqu'au niveau du sol, pour cause de risque de dégradation et d'infiltration, ont convenu de hausser le niveau le plus bas du parement de pierres, afin qu'il soit dégagé du remblai éventuel pour fin de terrassement.

5. La condition pour accepter ce changement au plan fut, selon le témoignage des Bénéficiaires, conditionnelle à l'application, sur la face extérieure de la fondation, d'un crépi de ciment.
6. Cette condition est reniée par l'Entrepreneur, lors de son témoignage sur ce point. L'Entrepreneur dit qu'il n'applique jamais de crépi de ciment, matériau trop fragile. Il est appuyé en cela par monsieur Dubuc, conciliateur de l'Administrateur de la Garantie.
7. Le Tribunal peut, à cet effet, constater à la pièce E-1 que, le 24 février 2016, l'Entrepreneur a répondu à certaines dénonciations de la part des Bénéficiaires, dont le parement de brique, à l'effet que les parties avaient négocié le changement de plan, sur lequel il y a eu une entente précitée et, qu'en aucun cas, l'Entrepreneur ne s'est engagé à recouvrir la fondation d'un crépi de ciment, auquel il ne croit pas, puisque trop fragile et d'une durée limitée.
8. Considérant que, même si le délai de trois (3) jours prévu au *Règlement* dans sa nouvelle version 2015, prévoit que le tribunal, dans des circonstances où le Bénéficiaire échappe un délai à la suite de représentation faite par l'Entrepreneur ou l'Administrateur, peut proroger le délai, le tribunal est quand même soumis à la règle du fardeau de preuve et, dans le cas présent, les Bénéficiaires ont fait défaut de relever ce fardeau. (voir Règlement sur le plan de garantie du plan des bâtiments résidentiels neufs – 2015 – article 19.1)
9. Or, l'article 2803 du Code civil du Québec stipule que :

« Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. »

10. Par conséquent, la décision de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est, sur ce point, **rejetée** et la décision de l'Administrateur **maintenue**.

Point numéro 3 – finition intérieure des murs du garage

11. Les Bénéficiaires se plaignent de la piètre finition des murs intérieurs du garage alors qu'on peut voir, à la partie inférieure des murs que le placoplâtre n'a pas été appliqué jusqu'au plancher et que certaines pièces de bois apparaissent au pourtour des deux portes pour permettre d'y fixer les encrages du système d'ouverture électrique.
12. Monsieur Jocelyn Dubuc, représentant de l'Administrateur de la Garantie et expert reconnu par le tribunal, témoigne à l'effet que cette finition des murs intérieurs du garage correspond aux règles de l'art et aux usages du marché.
13. Considérant que les Bénéficiaires n'ont pas su relever leur fardeau de preuve, en démontrant que l'inspecteur conciliateur avait tort sur cette opinion et que l'Entrepreneur avait été fautif dans l'accomplissement de son travail et des conditions prévues au contrat, le tribunal n'a d'autre alternative que de **rejeter** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **maintenir** la décision de l'Administrateur de la Garantie sur ce point.

Point numéro 4 – la porte d'entrée principale

14. Les Bénéficiaires dénoncent le manque de planéité entre les deux panneaux de la porte ainsi que l'apparence d'un joint blanc au centre des deux portes dont l'une est fixe et l'autre à battant, comme étant inesthétique.
15. Le tribunal, lors de sa visite des lieux, a pu constater que le défaut de planéité entre les deux panneaux ne paraît aucunement, à moins d'y apposer un instrument précis de mesure ou d'y passer la main, car invisible à l'œil nu.

16. Par ailleurs, quant au joint isolant entre les deux panneaux de la porte, de couleur différente, il appert, selon l'Entrepreneur qui s'en est enquit auprès du manufacturier, que c'est le seul disponible.
17. D'autre part, les Bénéficiaires avaient, dans un premier temps, tel qu'il appert à la pièce E-2, choisi une porte d'entrée et des « fenêtres en PVC de couleur à l'extérieur et blanche à l'intérieur, Magistral dimension à battant avec carrelage, certifié énergie Star ».
18. Or, en cours de projet, selon le témoignage, non contredit, de l'Entrepreneur, les Bénéficiaires ont demandé à ce que l'intérieur des fenêtres et de la porte d'entrée principale soit plutôt émaillée brune et par conséquent, le joint isolant paraît davantage.
19. Compte tenu des changements survenus en cours de projet, de l'impossibilité d'agencer la couleur du joint isolant de la porte, et du fait que le manque minime de planéité des deux panneaux de la porte de l'entrée principale sont des éléments de nature esthétique qui n'ont pas été dénoncés dans les trois (3) jours de la réception de la résidence, le tribunal n'a d'autre choix que de **rejeter** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **maintenir** la décision de l'Administrateur de la Garantie.

Point numéro 5 – bruit provenant des salles de bain

20. La visite des lieux a permis, à toutes les parties et leurs représentants, ainsi qu'au tribunal, de constater qu'effectivement un bruit d'écoulement d'eau dans la tuyauterie intégrée aux murs de la salle familiale est audible, mais pas inhabituel.
21. Considérant qu'il s'agit d'une résidence unifamiliale pour laquelle, selon l'opinion émise par l'inspecteur et expert de l'Administrateur de la Garantie, il n'y a aucune norme encadrant l'insonorisation contre les bruits aériens;

22. Considérant qu'il n'y a aucun bruit de cognement dans la tuyauterie, qui lui, aurait entraîné un correctif;
23. Considérant qu'il n'y a aucune norme applicable dans les circonstances, et qu'aucun rapport d'expertise n'a pu établir que quelque mal façon que ce soit dont se plaignent les Bénéficiaires, le tribunal rejette la demande d'arbitrage sur ce point et maintient la décision de l'Administrateur de la Garantie.

Point numéro 6 – comptoirs de granit

24. Tel que rapporté à la page 12 de la décision de l'Administrateur, datée du 22 mars 2016, apparaissant à l'onglet 19, du cahier des pièces de l'Administrateur de la Garantie, monsieur Jocelyn Dubuc rapporte ce qui suit :

« Les faits : les Bénéficiaires disent avoir remarqué que les comptoirs de granit de la cuisine et des salles de bain se tachent facilement et qu'ils sont difficiles à nettoyer. »

25. En réponse aux questions du soussigné, les Bénéficiaires disent avoir fait cette découverte dès la réception du bâtiment, alors que certains comptoirs, selon eux, étaient déjà tachés.
26. Plus loin dans sa décision relativement à la dénonciation quant aux comptoirs de granit qui se tachent facilement, l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie rapporte, avec raison, que le formulaire de réception préreception qui a été signé par les parties le 29 novembre 2015 ne constate aucun problème de tache sur les comptoirs.
27. Compte tenu que, dans les circonstances, vu l'admission des Bénéficiaires à ce chapitre, à l'effet que la « fragilité » aux taches des comptoirs de granit, a été constatée immédiatement à la réception de la résidence, la dénonciation aurait dû être faite, soit au rapport de l'inspection préreception, soit dans les trois (3) jours qui suivent.

28. Constatant le défaut des Bénéficiaires de dénoncer la fragilité des comptoirs à se tacher, dans les trois jours de la réception de l'immeuble, contrairement à l'article 10, 2^e paragraphe du *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, le tribunal **rejette** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **maintient** la décision de l'Administrateur de la Garantie sur ce point.
29. Pour les motifs plus avant discuté, le tribunal conclut au **rejet** complet de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **maintient** la décision de l'Administrateur de la Garantie sur chacun des points 2 à 6 de sa décision rendue le 22 mars 2016.

DÉCISION

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur sur tous les points portés en arbitrage.

CONDAMNE les Bénéficiaires à payer les frais d'arbitrage à concurrence de 100\$ conformément à l'article 21 et 123 du *Règlement*.

CONDAMNE l'Administrateur de la Garantie à payer les frais d'arbitrage exception faite d'une somme de 100\$, conformément aux articles 21 et 123 du *Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs*.

MONTREAL, le 13 juillet 2016


Jean Doyle, avocat
Arbitre

JDY-1500-071 -GAMM

- *Bertone et 9116-7056 Québec Inc. (Construction Sebelan), (O.A.G.B.R.N., 2009-10-29), SOQUIJ AZ-50581895, M. Guy Pelletier, arbitre, SORECONI;*

- *Christou c. Groupe immobilier Clé d'or Inc.* (O.A.G.B.R.N., 2009-02-02), SOQUIJ AZ-50543937, Me Jean-Philippe Ewart, arbitre, CCAC;
- *Brien et Emli Construction Inc.*, M. Alcide Fournier, arbitre, Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI) 105535-1 et 070622002, 2007-12-04;
- *Lafleur et Habitations Beaux Lieux Inc.*, Me Michel A. Jeannot, arbitre, Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI), 065029 et 051212001, 2006-04-26;
- *Kwork et 9181-5712 Québec Inc.*, Me Tibor Holländer, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S14-080101-NP et 189003-1, 2015-10-05;
- *Gattas et Groupe Construction Royale Inc.*, Me Tibor Holländer, arbitre, Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI), 187084-1 et 130606001, 2014-04-22

