

## ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

N°: GAMM : GAMM :2016-16-020  
GCR no : 115877-183

DATE : 02 février 2017

---

Arbitre : Me Avelino De Andrade, avocat

---

Madame Nicole Moseka & Monsieur Jackson Dufreine

### Bénéficiaires

c.

9264-3212 Québec inc.  
Habitations Lussier

### Entrepreneur

Et

Garantie de construction Résidentielle (GCR)

### Administrateur

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

[1] Dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie prévue au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels*, le 12 septembre 2016 l'Administrateur rendait une décision suite à une plainte formulée par les bénéficiaires.

[2] Dans sa décision l'Administrateur reconnaissait les points suivants :

1. Luminaires intérieurs parce que non conforme au choix contractuel fait par les bénéficiaires;
6. Dimensions des escaliers intérieurs non conforme aux dispositions des articles 9.8.2.1 et 9.8.2.2 du Code de construction du Québec;
9. Dimension de la porte d'accès de la salle de lavage non conforme aux dispositions de l'article 9.6.3.1 1) du Code de construction du Québec.

[3] Les bénéficiaires ont acquis de l'Entrepreneur l'immeuble du 3969 Régina Gagnon à Longueuil, lequel immeuble est couvert par la garantie administrée par la GCR.

[4] La propriété du 3969 Régina Gagnon a été reçue par les Bénéficiaires le 23 juin 2016.

[5] Lors de la visite des lieux le 30 août 2016, l'Entrepreneur était absent et le conciliateur monsieur Jocelyn Dubuc a reçu uniquement la version des Bénéficiaires.

[6] Le 12 octobre 2016, l'Entrepreneur a fait une demande d'arbitrage auprès du GAMM pour les points 1, 6 et 9 de la décision du 12 septembre 2016.

[7] Le tribunal rappelle que l'Entrepreneur étant celui qui a déposé la demande d'arbitrage, il a donc le fardeau de preuve de démontré le bien fondé de ses prétentions.

[8] Quiconque exerce un recours en justice a généralement le fardeau de démontrer le bien-fondé de ses prétentions (article 2803 du *Code civil du Québec*).<sup>1</sup>

[9] La règle du fardeau de la preuve, exige que celui qui veut faire valoir un droit fasse une preuve par prépondérance du bien fondé de ses prétentions.

*« 2804 c.c.q.. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »*[98] Donc, quand on veut faire sanctionner un droit par un tribunal, il faut démontrer détenir ce droit et le faire au moyen d'une preuve convaincante.

[10] A l'audition monsieur Richard Lussier a témoigné pour l'entrepreneur.

[11] Le tribunal retient du témoignage de monsieur Lussier qu'il n'a pas pu contredire les bénéficiaires que le choix des luminaires n'est pas celui qu'ils avaient fait et par conséquent l'entrepreneur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve et le tribunal maintient la décision de l'administrateur.

---

<sup>1</sup> Syndicat de copropriété 7565 chemin Westover (Re), 2005 CanLII 59141 (QC OAGBRN) ;

[12] Concernant les dimensions des escaliers la preuve a démontré que lorsque les bénéficiaires ont pris possession de leur maison neuves, ils ont dû passer certains meubles par la fenêtre parce que les dimensions de l'escalier ne permettaient pas de franchir jusqu'à l'étage supérieur.

[13] Concernant la dimension de l'échappé d'escalier l'entrepreneur sur place a reconnu qu'il y avait un problème et à même suggérer qu'elle serait la méthode d'intervention pour corriger le problème.

[14] Le tribunal maintiendra la décision du conciliateur.

[15] Relativement à la dimension de la porte de la salle de lavage, le tribunal ne peut retenir l'argument de l'Entrepreneur que la salle de lavage n'est pas une salle de service.

[16] L'Entrepreneur ne s'étant pas déchargé de son fardeau de preuve, le tribunal maintient la décision du conciliateur.

[17] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

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

**REJETE** la demande d'arbitrage l'Entrepreneur ;

**CONDAMNE** l'Administrateur et l'Entrepreneur aux frais d'arbitrage en proportion de 50% chacun.

*Avelino De Andrade*

---

Me Avelino De Andrade, Arbitre