

## 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 2016-16-020-1  
GCR no : 115877-183

DATE : 14 novembre 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] 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.

[4] Le 2 février 2017, le présent Tribunal rendait une décision rejetant la demande d'arbitrage de l'entrepreneur.

[5] Suite à la décision du 2 février 2017, l'entrepreneur a fait des travaux correctifs concernant les escaliers intérieurs.

[6] Le 20 juin 2017 l'Administrateur rendait une nouvelle décision confirmant que les travaux faits par l'Entrepreneur concernant les escaliers n'avaient pas rendue la situation conforme et que l'Administrateur allait prendre charge des travaux.

[7] Le 3 juillet 2017 l'Entrepreneur par l'intermédiaire de son avocat Me Olivier Baillargeon soumettait une nouvelle demande l'arbitrage concernant les travaux correctifs.

[8] Au soutien de sa demande l'Entrepreneur a produit une expertise de la firme Monty et Associés.

[9] A l'audition le signataire du rapport n'était pas présent, mais un de ses collègues, monsieur Gabriel Dextraze architecte qui a participé à la prise de mesure est venu témoigner sur le rapport.

[10] Il appert du rapport que :

La hauteur inférieure à 1950mm n'est présente que sur une petite partie du prolongement la marche en dehors de la largeur minimale exigée.

Au besoin, nous recommandons de diminuer l'ouverture de l'escalier, si vous dés conserver que la largeur ou l'échappée est d'au moins 1950mm.

[11] Le tribunal rappelle qu'il s'agit d'une maison neuve, que la dénonciation par les bénéficiaires a été faite dans la première année de la réception du bâtiment.

[12] L'article 10 du Règlement prévoit que :

« 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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. Pour la mise en oeuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

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. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative; »

[13] La preuve non contredite est que les bénéficiaires ne peuvent transporter à l'étage supérieure ou sont les chambres un lit de grandeur « Queen ».

[14] Le tribunal croit qu'une maison neuve qui respecte les règles de l'art doit permettre à des nouveaux acquéreurs de pouvoir monter un lit de grandeur « Queen » à l'étage supérieur.

[15] Le tribunal rappelle que l'Entrepreneur étant celui qui a déposé la demande d'arbitrage, il a donc le fardeau de preuve de démontrer le bien fondé de ses prétentions et que les travaux qu'il exécuté ont rendu la situation conforme.

[16] 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>

[17] 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

---

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

*suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »[98]*

[18] Le tribunal ne croit pas que l'Entrepreneur ait rempli son fardeau de preuve.

[19] 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.

[20] Lors de la deuxième audition la preuve a démontré que la situation même si elle a été améliorée, la problématique perdure.

[21] Le tribunal rappelle que l'Entrepreneur a une obligation de résultat, lequel n'a pas été atteint.

[22] La décision du Tribunal aurait pu être différente s'il avait dû traiter la réclamation dans le cadre de la garantie sur le vice caché, mais le Tribunal doit décider dans le cadre d'une réclamation faite dans la première année de la prise de possession.

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

[24] 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 de l'Entrepreneur ;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de procéder avec les travaux correctifs dans les 45 jours de la notification de la présente décision ;

### **A DÉFAUT**

**ORDONNE** à l'Administrateur de prendre charge des travaux selon les termes et condition du Règlement.

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

*Avelino De Andrade*

---

Me Avelino De Andrade, Arbitre