

---

**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 : **CCAC**

---

**ENTRE :** **SDC 54 LEMIEUX;**  
(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

**ET :** **HABITATIONS LOUIS LEFEBVRE INC.;**  
(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

**ET :** **GARANTIE DE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE.**  
(ci-après l'« **Administrateur** »)

**Dossier CCAC : S17-042701-NP**

---

**Décision amendée**

---

Arbitre : Me Pamela McGovern

Pour le Bénéficiaire : M. Jean Loiselle

Pour l'Entrepreneur : M. Louis Lefebvre

Pour l'Administrateur : Me Éric Provençal

Date de la Décision : 10 octobre 2017, amendée le 23 octobre 2017

**Identification complète des parties**

Bénéficiaire : SDC 54 Lemieux  
54, rue Lemieux 101  
Granby (Québec) J2H 0E9

Entrepreneur: Habitations Louis Lefebvre Inc.  
3295 A, rue Principale  
St-Jean-Baptiste (Québec) J0L 2B0

Administrateur : Garantie Construction Résidentielle  
7171, rue Jean Talon Est, bur. 200  
Montréal (Québec) H1M 3N2

Et son procureur :

Me Éric Provençal  
7171, rue Jean Talon Est, bur. 200  
Montréal (Québec) H1M 3N2



**Plumitif**

- 20.03.2017** Décision de l'Administrateur
- 27.04.2017** Courriel de l'Entrepreneur demandant l'arbitrage des points 7 à 13 de la décision
- 02.05.2017** Notification de la demande d'arbitrage transmise aux parties
- 02.05.2017** Courriel provenant du représentant du Bénéficiaire concernant la tardivité de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur
- 03.05.2017** Demande de provision pour frais transmis à l'Entrepreneur
- 03.05.2017** Courriel du représentant du Bénéficiaire s'opposant de nouveau à la demande d'arbitrage
- 03.05.2017** Réponse de l'Entrepreneur concernant les objections du Bénéficiaire quant à la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur
- 17.05.2017** Cahier de pièces de Garantie de Construction Résidentielle
- A-1 : Courriel transmis par le Bénéficiaire à l'administrateur avec déclaration de copropriété
  - A-2 : Avis de fin de travaux des parties communes signée par l'Entrepreneur
  - A-3 : Courriel et lettre transmis par le Bénéficiaire à l'Administrateur
  - A-4 : Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire
  - A-5 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur et accusé de lecture
  - A-6 : Courriel du Bénéficiaire à l'Administrateur
  - A-7 : Chaîne de courriels entre Bénéficiaire et Administrateur et accusé de lecture
  - A-8 : Chaîne de courriels entre Bénéficiaire, Administrateur et Entrepreneur et accusé de lecture
  - A-9 : État de renseignement d'une personne morale au registre des entreprises de Habitations  
Louis Lefebvre
  - A-10 : Décision de l'Administrateur du 20 mars 2017 et accusé de réception
  - A-11 : Courriel de notification de l'organisme d'arbitrage avec notification, courriel de demande d'arbitrage et décision de l'Administrateur
  - A-12 : Curriculum vitae de Jocelyn Dubuc
  - A -13 : Rapport d'expert du 11 juillet 2016



- 23.05.2017** Lettre aux parties avec l'avis de nomination de Me Michel Jeannot à titre d'arbitre
- 24.05.2017** Lettre aux parties pour obtenir leurs disponibilités pour un appel conférence
- 25.05.2017** Envoi aux parties avec confirmation de la date de l'appel conférence, 21 juin 2017
- 21.06.2017** Appel conférence/Conférence de gestion
- 26.06.2017** Procès-verbal de l'appel conférence et conférence de gestion du 21 juin 2017 incluant la décision rejetant la demande de rejet de l'arbitrage vu la tardivité de la demande (Arbitre Me Jeannot)
- 27.06.2017** Courriel pour correction du numéro d'unité dans l'adresse du SDC 54 Lemieux
- 27.06.2017** Courriel de M. Loïselle à toutes les parties avec information et documents en préparation de l'audition prévue pour le 28 août 2017
- 23.08.2017** Courriel aux parties confirmant la date de l'audition, la visite des lieux et le changement d'arbitre (Arbitre Me McGovern)
- 28.08.2017** Courriel de M. Jean Loïselle avec photos
- 28.08.2017** Audition avec Me McGovern et liste d'entente entre les parties
- 31.08.2017** Courriel provenant du procureur de l'Administrateur concernant le défaut de l'Entrepreneur de transmettre de la jurisprudence
- 31.08.2017** Courriel de l'Arbitre aux parties confirmant la cause est en délibéré
- 01.09.2017** Courriel de Sébastien Jolicoeur transmettant son curriculum vitae

### **Admissions**

- [1] Il s'agit d'un bâtiment détenu en copropriétés divisées connu et identifié comme SDC 54 Lemieux à Granby;
- [2] La date de fin des travaux des parties communes est le 13 mai 2016;
- [3] La date de la réception des parties communes est le 11 juillet 2016;
- [4] La réclamation écrite du Bénéficiaire est datée du 25 novembre 2016 suivie d'une visite des lieux par l'Administrateur le 23 février 2017;
- [5] La décision de l'Administrateur fut en date du 20 mars 2017;



### **Questions en litige**

- [6] L'Entrepreneur a porté les points 7 à 13 de la décision de l'Administrateur en arbitrage, soit les problèmes liés à l'ondulation de la toile;
- [7] En ouverture de l'enquête et audition et après la visite des lieux, certains points qui faisaient l'objet de la demande d'arbitrage ont été retirés et l'Entrepreneur s'est engagé à effectuer les travaux requis pour les points 8, 9, 10, 11 et 13 de la décision du 20 mars 2017;

### **Valeur en litige**

- [8] La valeur en litige est de classe 2 (7 001 \$ @ 15 000 \$);

### **Analyse**

- [9] Le point 7 qui est demeuré en litige après la visite des lieux, concerne le revêtement d'aluminium extérieur. L'inspecteur de l'Administrateur, Jocelyn Dubuc, a noté dans sa décision du 20 mars 2017 qu'il y avait des ondulations excessives à plusieurs endroits, la fixation était déficiente par endroit, le découpage était peu esthétique à la jonction des balcons et qu'il y avait un manque de chevauchement par endroits;
- [10] L'Entrepreneur a tenté de corriger les problèmes d'ondulations excessives en fixant une fourrure de bois recouverte d'aluminium par-dessus le revêtement existant. Cette correction a été rejetée par le Bénéficiaire;
- [11] Le point 12 concerne l'aluminium sur le parapet et ce problème est lié au point 7, selon l'Entrepreneur;
- [12] Selon M. Lefebvre et M. Arsenault qui ont témoigné pour l'Entrepreneur, les gondolements sont acceptables et la problématique au niveau du parapet devant l'immeuble est également à l'intérieur des normes acceptables;
- [13] L'autre témoin qui a été entendu pour l'Entrepreneur, M. Jonathan Roy a effectué les travaux de revêtement en sous-traitance. Il était également d'avis que les gondolements étaient acceptables;
- [14] M. Roy a mentionné au tribunal qu'il allait soumettre une jurisprudence pour le 29 août 2017 justifiant sa position ainsi que la position de l'Entrepreneur;
- [15] M. Sébastien Jolicoeur a été entendu à la demande du Bénéficiaire. Il a témoigné que l'Association en revêtement métallique a des standards qui



permettent des ondulations mais qu'il n'y a pas eu de preuve que les ondulations notées dans le présent dossier étaient à l'intérieur des normes acceptables;

- [16] De plus, M. Jolicoeur a témoigné que s'il y avait seulement un remplacement partiel de matériaux, il y aurait une discontinuité au niveau des finis puisque le matériel ne serait pas nécessairement de la même qualité ni de la même couleur;
- [17] L'inspecteur de l'Administrateur Jocelyn Dubuc a témoigné que le revêtement gondole autant en avant qu'en arrière de l'immeuble. Il reste d'avis que les travaux correctifs de l'Entrepreneur ne sont pas acceptables. Les problématiques soulevées par le Bénéficiaire sont des malfaçons qui ont été dénoncées dès la réception des parties communes;

### Décision

- [18] Ayant déposé la demande d'arbitrage, l'Entrepreneur avait le fardeau de preuve, c'est-à-dire qu'il devait convaincre le tribunal d'arbitrage que la décision de l'Administrateur quant aux points 7 et 12, devait être modifiée;
- [19] L'Entrepreneur a témoigné que les ondulations étaient acceptables. Aucune preuve indépendante n'a été soumise pour démontrer que ces ondulations respectaient des normes ou des règles de l'art;
- [20] L'Entrepreneur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve;
- [21] Quant aux frais et suite à l'envoi de la décision aux parties, le Bénéficiaire a soumis des factures totalisant 850.17\$ dont des factures de Sébastien Jolicoeur de Coseb qui a témoigné lors de l'audition;
- [22] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* prévoit :

**124.** L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.

D. 841-98, a. 124; D. 156-2014, a. 47.



**125.** Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.



[23] Dans les circonstances, le Bénéficiaire est en droit de se faire rembourser les frais de l'expert pour sa préparation et sa présence lors de l'audition, soit une somme de 403,10\$;

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

**PREND ACTE** de l'entente intervenue entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire quant aux points 8,9, 10, 11 et 13 de la décision rendue par l'Administrateur le 20 mars 2017 (« l'Entente »);

**ORDONNE** à Habitations Louis Lefebvre Inc. de se conformer à ladite Entente;

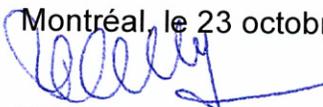
**MAINTIENT** la décision de l'Administrateur quant aux points 7 et 12;

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

**RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute action et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage en ses lieux et place, et ce conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

**LE TOUT**, avec les coûts du présent arbitrage, incluant les frais d'expertise de 403,10\$ à être remboursés au Bénéficiaire, à la charge de l'Administrateur et l'Entrepreneur avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 23 octobre 2017



**Me Pamela McGovern**  
Arbitre / CCAC

