

## **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

**Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)**

Dossier n°: GAMM: **2018-01-17**

GCR: **114550-686**

DATE: 4 mai 2018

---

Arbitre : Me Avelino De Andrade /Arbitre

---

**Mamadou Bobo Sylla et M'mah Camara**

**Bénéficiaires**

c.

**Le Groupe Platinum 2001 INC.**

**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 16 janvier 2018, les Bénéficiaires transmettaient au GAMM une demande d'arbitrage relativement à la décision rendue le 20 décembre 2017 par l'Administrateur.

[2] Dans sa décision l'Administrateur rejetait la réclamation des Bénéficiaires concernant les points suivants :

- point 4 Éclairage défectueux au plafond du passage;
- point 5 Éclairage défectueux au haut de l'escalier du sous-sol;
- point 6 Éclairage défectueux dans la salle de cinéma maison;
- point 9 Ampoules grillées;
- point 12 Identification des disjoncteurs électriques;
- point 13 Entrée électrique surchargée;

[3] Une conférence de gestion téléphonique a eu lieu le 14 février 2018, lors de laquelle les parties ont confirmé la juridiction du Tribunal d'Arbitrage.

[4] Lors de cette conférence de gestion téléphonique Les Bénéficiaires ont indiqué qu'ils auront deux témoins, monsieur Mamadou Bobo Sylla et un témoin expert, mais à ce moment-ci il n'a pas encore le nom de l'expert. L'Entrepreneur et l'administrateur n'entendent pas produire de contre-expertise.

[5] Le jour de l'audition, les bénéficiaires n'ont pas produit de rapport d'expert et aucun témoin n'est venu témoigner.

[6] A l'audition le Bénéficiaire a fait référence à l'article 2-100 par 3 du Code de construction du Québec, Chapitre V — Électricité Code canadien de l'électricité, 2010, Première partie et modifications du Québec.

[7] Au soutien de sa position, l'entrepreneur a fait témoigner le maître électricien qui a procédé aux travaux d'électricité.

[8] Selon la représentante de Gérald Paquette Ent. Electrique & Ass. Madame Mariline Paquette l'identification exigée par l'article 2-100 par 3 du Code de construction du Québec, Chapitre V — Électricité Code canadien de l'électricité, 2010 est purement à titre indicatif.

[9] Sur cette question, la position de l'administrateur est claire dans sa décision, « le mandat de l'administrateur n'est pas de vérifier si chacun de ceux-ci a correctement été identifié par l'électricien.

À priori, nous devons présumer que l'électricien, qui est considéré comme un professionnel, a accompli son ouvrage selon les règles de l'art et les normes en vigueur.

Lorsqu'un bénéficiaire soupçonne que des disjoncteurs aient été mal identifiés, il doit en faire la démonstration puisque ni l'électricien, ni l'entrepreneur et encore moins l'administrateur n'ont le devoir de démontrer que le travail est bien fait. »

## DÉCISION

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

[11] 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>

[12] 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. »*

[13] 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.

## ANALYSE ET DISCUSSION

[14] A l'audition le Bénéficiaire n'a pas convaincu que la décision de l'administrateur sur les points 4, 5 et 6 devait être renversée.

[15] De plus la décision de l'Administrateur est favorable aux bénéficiaires sur les points 4, 5 et 6.

[16] La preuve a démontré que le courant est fonctionnel et que le problème est lié aux luminaires choisis et fournis par les Bénéficiaires.

[17] Quant au point 9 aucune preuve n'a été faite concernant les ampoules grillées et le Tribunal d'Arbitrage rejettera la réclamation des Bénéficiaires.

[18] Relativement au point 13 de la réclamation, la preuve a démontré que l'entrepreneur a livré ce qui était prévu au contrat et que les Bénéficiaires ont conclu avec le maître électricien des ententes supplémentaires auxquelles n'est pas intervenues l'Entrepreneur.

---

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

- [19] La situation que dénonce les Bénéficiaires n'origine pas des travaux de construction effectués par l'entrepreneur mais plutôt de certains travaux réalisés bien après la réception du bâtiment et par une tierce personne qui n'a aucun lien contractuel avec l'Entrepreneur général pour ces ajouts.<sup>2</sup>
- [20] Le Tribunal d'Arbitrage rejettera la réclamation des Bénéficiaires.
- [21] Concernant la décision de l'Administrateur relative à l'identification des disjoncteurs dans le panneau électrique, le Tribunal d'Arbitrage ne peut être d'accord avec la décision de l'Administrateur.
- [22] Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie.<sup>3</sup>
- [23] Comme administrateur d'un plan de garantie, l'Administrateur est caution des obligations de l'Entrepreneur.
- [24] Le Tribunal d'Arbitrage a été surpris du témoignage des représentants Gérald Paquette Ent. Electrique & Ass à l'effet que l'identification des disjoncteurs est purement à titre indicatif.
- [25] Le Tribunal a donc consulté le site la Corporation des maîtres électriciens du Québec qui dans une capsule indique <sup>4</sup>:

Doit-on identifier chaque artère ou dérivation d'un panneau de distribution électrique?

Publié le 23 mai 2017

Oui, car le *Code de construction du Québec, Chapitre V – Électricité* 2010, l'exige à l'article 2-100 par 3).

2-100 Marquage de l'appareillage (voir l'appendice B)

[...]

3) À chaque point de distribution ou à proximité, il faut indiquer bien en vue, de façon lisible et permanente, pour tous les disjoncteurs, fusibles et interrupteurs :

a) quelle est l'installation ou la partie de l'installation protégée ou commandée par ces appareils; et

---

<sup>2</sup> Art.10 Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, Loi sur le bâtiment, (chapitre B-1.1, a. 185 et 192).

<sup>3</sup> Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, 2004 CanLII 47872 (QC CA) ;

<sup>4</sup> [www.cmeq.org/entrepreneurs-electriciens/questions-du-jour/fiche-de-question/1034/](http://www.cmeq.org/entrepreneurs-electriciens/questions-du-jour/fiche-de-question/1034/);

b) le courant nominal maximal du dispositif de protection contre les surintensités qui peut y être installé. «

[26] Est-ce que cette identification est purement à titre indicatif, le Tribunal ne le crois pas, il s'agit avant tout d'une question de sécurité.

[27] Dans l'affaire Les Habitations Sylvain Ménard Inc. c. Gilles Lebire, es qualités d'arbitre<sup>5</sup> Le Procureur général du Québec s'exprimait ainsi alors qu'il intervenait dans un débat concernant une sentence arbitrale rendue en vertu du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs où il avait été appelé :

"Les dispositions à caractère social de ce règlement visent principalement à remédier au déséquilibre existant entre le consommateur et les entrepreneurs lors de mésententes dans leurs relations contractuelles. En empruntant un fonctionnement moins formaliste, moins onéreux et mieux spécialisé, le système d'arbitrage vient s'insérer dans une politique législative globale visant l'établissement d'un régime complet de protection du public dans le domaine de la construction résidentielle."

[28] Combiner à cet objectif à caractère sociale, le Tribunal croit qu'un des objectifs fondamentaux du Règlement est de s'assurer que le parc immobilier construit au Québec réponde à des normes de qualité.

[29] D'ailleurs, les garanties offertes par le Règlement après la réception du bâtiment sont rattachées à l'immeuble puisqu'elles sont transférables à un acheteur subséquent.<sup>6</sup>

[30] Le Tribunal est conscient que l'espace pour l'identification des disjoncteurs sur le panneau est très limitée, mais il revient à ce moment à l'Entrepreneur ou au maître électricien dont il retient les services de fournir une liste complète aux Bénéficiaires qui par exemple pourrait être plastifiée et être affichée près de la boîte électrique.

[31] Le Tribunal fait cette suggestion après avoir discuté avec des maîtres électriciens et des ingénieurs en électricité, mais ce n'est qu'une suggestion.

[32] Quant à la décision de l'Administrateur, le Tribunal d'Arbitrage avec beaucoup d'égard pour le conciliateur qui a rendu la décision et pour qui le Tribunal d'Arbitrage a beaucoup de respect et reconnaît sa compétence.

[33] Cette approche ne correspond pas à la philosophie du Règlement.

[34] Me Denys-Claude Lamontagne mentionne dans son ouvrage sur le droit de la vente<sup>7</sup>

« Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999, toutes les constructions résidentielles neuves sont soumises

---

<sup>5</sup> Les Habitations Sylvain Ménard Inc. c. Gilles Lebire, es qualités d'arbitre, et al., 500-17-034723-075 (C.S.) ;

<sup>6</sup> Art. 16 La garantie d'un plan bénéficie à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir à la garantie.

<sup>7</sup> D.-C. LAMONTAGNE, *Droit de la vente*, 3<sup>e</sup> édition, Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2005, p. 158

au nouveau plan de garantie instauré par la Régie du bâtiment. **Avec cette protection, d'ordre public, une des plus complètes au Canada, la Régie compte mettre un point final aux cauchemars des propriétaires. »**

- [35] L'approche prise par le conciliateur correspond à la façon de faire des Administrateurs avant la mise en application du nouveau Règlement le 1<sup>er</sup> janvier 2015.
- [36] Contrairement au Tribunal d'Arbitrage lequel statue conformément aux règles de droit l'étape de la conciliation ne peut être assimilée à un processus judiciaire ou quasi judiciaire, le conciliateur n'a pas à imposer un fardeau de preuve aux Bénéficiaires.
- [37] La responsabilité de l'Administrateur du plan de garantie n'est pas d'entendre la plainte d'un consommateur et de vérifier si la preuve d'une faute lui est faite ! Son devoir est d'inspecter le travail de l'Entrepreneur suivant le désordre qui est dénoncé.<sup>8</sup>
- [38] Avec la mise en vigueur du nouveau Règlement en janvier 2015, la Régie du Bâtiment a aussi adopté une politique sur le traitement des réclamations et sur la constitution d'un comité des réclamations.<sup>9</sup>
- [39] La politique sur le traitement des réclamations prévoit à l'article 4 :
- « Un traitement efficace des réclamations Les réclamations des bénéficiaires de la garantie sont traitées de façon juste et équitable, en conformité avec la réglementation en vigueur ou avec les règles de l'art, pour corriger un problème à la source dans les cas de malfaçons, et ce, en suggérant les moyens au besoin. »
- [40] Lorsque l'inspecteur fait porter sur le consommateur le fardeau de lui prouver que l'Entrepreneur a mal fait son travail ou que le désordre soulevé relève de sa responsabilité, il fait porter aux Bénéficiaires un principe du droit de la preuve qui n'existe pas à ce stade du processus encadré par le Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs.<sup>10</sup>
- [41] L'arbitre Jean Morissette dans l'affaire Lefrançois écrivait :<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Gaston Lefrançois & al c. 9125-3575 Québec INC. / Gestion Immobilière et La Garantie des Maîtres Bâisseurs inc. GAMM 2009-10-001

<sup>9</sup> Politique sur le traitement des réclamations et sur la constitution d'un comité des réclamations Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (RLRQ, chapitre B-1.1, r.8), article 65.1, par. 5°

<sup>10</sup> Op. cit 8

<sup>11</sup> Idem

pas se satisfaire bêtement de simple document échangé sans en prendre connaissance ou n'en prendre connaissance qu'en partie. Il ne doit pas apparaître ou donner l'impression de protéger son ancien patron ou l'un de ses importants membres;

[37] Ainsi, lorsque des liens existent entre divers membres de son organisation, l'Administrateur doit apporter une attention particulière à l'apparence de conflit d'intérêt et à la protection du public. La personne qui procède à l'inspection doit toujours faire une enquête objective et complète des divers points dont se plaint un consommateur. Les bénéficiaires sont pour la plupart des gens qui ne connaissent pas les prescriptions et techniques de construction. Le Règlement a été justement adopté et laissé sous la férule de la Régie du Bâtiment pour mettre en place un processus pour la protection des acheteurs de bâtiments résidentiels neufs. L'inspection sert à la protection d'acheteurs de bâtiments résidentiels neufs et à l'application du plan de garantie;

[38] Inspecter est synonyme de contrôler, examiner, explorer, fouiller, prospecter, scruter, surveiller. L'inspecteur doit faire ce travail et en venir à une décision éclairée en fonction de ses propres trouvailles et après une analyse complète et sérieuse de toute la documentation qu'il a en main, que cette documentation lui ait été remise par un Bénéficiaire, un Entrepreneur ou que son travail lui ait permis d'obtenir. L'inspecteur doit être une personne connaissant les méthodes et règles de construction et s'il ne connaît pas un produit ou les causes d'un désordre, son enquête doit lui permettre de rendre une décision éclairée, objective et dénuée d'intérêt; »

- [42] Le présent Tribunal d'Arbitrage fait sienne cette interprétation du rôle du conciliateur lorsqu'il fait une inspection.
- [43] Cette interprétation a été reprise par l'Arbitre Robert Masson dans l'affaire Gouin et Habitations Rea inc.<sup>12</sup>
- [44] Force est de constater que l'interprétation du Règlement a évolué de façon à atteindre les objectifs visés par le Législateur.
- [45] Le Tribunal d'Arbitrage renverse la décision de l'Administrateur et demande à l'Administrateur de procéder à une inspection complète du panneau électrique.
- [46] Le Tribunal d'Arbitrage avec tout le respect qu'il a pour le conciliateur qui a une grande expérience la portion système électrique qui est de compétence exclusive peut exiger que l'Administrateur retienne les services d'un expert pour l'accompagner lors de sa visite.
- [47] Dans l'affaire Desrochers et Sotramont Québec inc<sup>13</sup>, l'arbitre Ewart écrit :

« Le Tribunal est d'avis que l'administrateur d'un Plan se doit de regrouper au sein de sa structure organisationnelle (ou d'en retenir les services lorsque requis) les expertises requises à son mandat et ses obligations, et à notre connaissance des représentations qui nous sont faites dans le cas aux présentes de l'Administrateur, elles sont présentes à son administration, soit entre autres la

---

<sup>12</sup> Gouin et Habitations Rea inc., 2015 CanLII 92450 (QC OAGBRN);

<sup>13</sup> Desrochers et Sotramont Québec inc., Me Jean Philippe Ewart, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S09-170401-NP, 2010-01-18

connaissance technique des spécialistes de la construction, technologues ou architectes, pour déterminer dans certaines circonstances les manquements, s'il en est, par l'Entrepreneur de ses obligations 'sur le terrain', «

- [48] Dans la présente situation, l'Administrateur, s'il le juge à propos pour être accompagné d'un maître électricien pour le seconder dans son inspection.
- [49] Le Tribunal d'Arbitrage revoie donc le dossier à l'Administrateur pour qu'il procède à une inspection complète du panneau électrique.

## **FRAIS**

- [50] Le Règlement prévoit à l'article 123 que les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

- [51] De ce fait les frais de l'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur.

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

**ACCUEILLE** en partie la réclamation des Bénéficiaires ;

**REJETE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant aux points 4,5,6,9 et 13;

**ACCEUILLE** la réclamation des Bénéficiaires relativement au point 12 identification des disjoncteurs ;

**RENVOIE** le dossier à l'Administrateur pour qu'il procède à une inspection complète du panneau électrique.

**CONDAMNE** l'Administrateur aux frais d'arbitrage.

*Avelino De Andrade*

---

Me Avelino De Andrade, Arbitre



**GAMM 2018-01-17**