

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: 2018-04-09
GCR: 120862-722

Date : Le 12 juin 2018

ARBITRE : Me Avelino De Andrade

Madame France Lalonde

Bénéficiaire

c.

ECGR Promotions Inc.

Entrepreneur

Et

Garantie de construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

1. Le 2 mars 2018, l'Administrateur rendait une décision dans le dossier GCR: 120862-722.
2. Le 5 avril 2018, la Bénéficiaire transmettait au GAMM une demande d'arbitrage relativement à la décision du 2 mars 2018.
3. Le 9 avril 2018, l'Administrateur modifiait sa décision sur le point 6 de la décision du 2 mars 2018.
4. Dans sa demande d'arbitrage la bénéficiaire conteste l'ensemble des points repris dans la décision du 2 mars 2018 y compris ceux qui étaient en sa faveur.
5. La décision du 2 mars 2018 de l'Administrateur a été rendue par section :

- 1. PORTE DE LA LINGERIE DANS LE PASSAGE**
- 2. COMPTOIR DE CUISINE – JOINT DE SCELLANT**
- 3. JOINT DE SILICONE AUTOUR DE LA BAIGNOIRE**
- 4. MUR DE BRIQUES – TACHE BLANCHE**
- 5. ILÔT DE CUISINE – PANNEAUX ABIMÉS**
- 6. PORTES AU-DESSUS DES ARMOIRES DE CUISINE – SENS D'OUVERTURE**

6. Dans sa décision l'Administrateur reconnaît lesdits points comme étant soit comme des malfaçons apparentes dénoncées dans les délais prévus au Règlement soit comme des malfaçons non apparentes dénoncées dans les délais prévus au Règlement.
7. L'administrateur a disposé des points 1 à 6 en faveur de la Bénéficiaire, le Tribunal d'Arbitrage n'interviendra pas pour modifier la décision de l'Administrateur à l'exclusion du point 6 qui a fait l'objet d'une décision modifier le 9 avril et ce pour les motifs qui seront expliqués plus loin dans la décision.
8. L'autre section de la décision de l'Administrateur porte sur les points 7 à 15 :

7. MODÈLE DE HOTTE DE CUISINE

8. PLANCHERS DE BOIS LUSTRÉS

9. DOSSERET DE CUISINE – DIMENSIONS DES CARREAUX DE CÉRAMIQUE

10. COULEUR DES ARMOIRES DE CUISINE

11. TABLETTES DU GARDE-MANGER

12. PORTES D'ARMOIRES SANS REFLET

13. PORTES DU PASSAGE EN FORMICA

14. FOYER ET TABLETTE

15. PRISE DE TÉLÉPHONE POUR LA CHAMBRE SECONDAIRE

9. Dans sa décision l'Administrateur conclut que les documents contractuels ne soutiennent pas les prétentions de la Bénéficiaires et le Tribunal après avoir revu tous les documents contractuels ne peut conclure différemment et maintiendra la décision de l'Administrateur.

10. Les points 16 à 44 le Tribunal est d'accord avec le conciliateur pour dire que ces points ne rencontrent pas les critères de la malfaçon.

11. Lors de la conférence de gestion téléphonique du 24 avril 2018, le Tribunal a expliqué à la Bénéficiaire qu'elle était son fardeau de preuve et lui a demandé de qu'elle façon elle entendait faire sa preuve.

12. La Bénéficiaire a transmis au Tribunal et aux parties le 31 mai 2018 alors que l'audition était prévue pour le 4 juin 2018, un rapport d'expertise de monsieur Martin Shannon inspecteur en bâtiment en plus de 200 photos.

13. Monsieur Shannon n'était pas à l'audition.

14. Sur les points 16 à 44 :

16. FUITE D'EAU PAR LE ROBINET DE CUISINE

17. PLAFOND DU VESTIAIRE À L'ENTRÉE

18. CONDUIT DE DRAINAGE DE L'ÉCHANGEUR D'AIR

19. JOINT ENTRE LE DOSSERET ET LES ARMOIRES DU HAUT DANS LA CUISINE

20. VENTILATION DE LA SALLE DE BAIN

21. TRAVAUX DE PEINTURE

22. COLLE SUR LE PLANCHER DE BOIS

23. AJUSTEMENT DE LA PORTE D'ARMOIRE DE LA HOTTE

24. ESCALIER DE BOIS – DÉCOLORATION

25. MAIN COURANTE DE L'ESCALIER À L'ENTRÉE

26. COULIS AU BAS DU MUR DE BRIQUES

27. CLIMATISEUR – FILTRE ENDOMMAGÉ

28. CLIMATISEUR – ÉTIQUETTE PARTIELLEMENT DÉCOLLÉE

29. TÉLÉCOMMANDE DU CLIMATISEUR - BOUTON JAUNE

30. ODEURS PROVENANT DU CLIMATISEUR

31. ESCALIER MENANT À L'ÉTAGE

32. HAUTEUR DES MAINS COURANTES

33. TIROIR DE LA SALLE DE BAIN – INTERSTICE

34. ÉCLAIRAGE DE LA HOTTE

- 35. ESPACE OCCUPÉ PAR LE CONDUIT DE LA HOTTE
- 36. PORTES DU GARDE-MANGER
- 37. GARDE-ROBE – AMPOULE GRILLÉE
- 38. BAIGNOIRE BRUYANTE
- 39. JOINTS DE COULIS SOUS LE ROBINET DE LA BAIGNOIRE
- 40. JOINTS DE COULIS DE LA DOUCHE
- 41. FUITE D'EAU PAR LE POMMEAU DE DOUCHE
- 42. JOINT DE SCELLANT À LA BASE DE LA TOILETTE
- 43. PORTE DU RÉFRIGÉRATEUR HEURTE L'ILÔT DE CUISINE
- 44. COMPTOIR DE L'ILÔT TACHÉ

15. Aucune preuve n'a été faite sur les points 16 à 44 pour permettre au Tribunal d'Arbitrage de renverser la décision de l'Administrateur à part une certaine insatisfaction de la Bénéficiaire.

16. En ce qui concerne les points 45 à 48

- 45. HAUTEUR DES PORTES DES GARDE-ROBES
- 46. CHAUFFE-EAU – RÉSIDUS DE PLÂTRE
- 47. PLANCHER DE BOIS ÉGRATIGNÉ DANS LE SALON
- 48. ESCALIER À L'ENTRÉE – CONTREMARCHE ABÎMÉE

17. C'est point étaient apparents au moment de la réception de l'unité et n'ont pas été dénoncés dans les délais.

18. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit à l'article 27

« 27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :

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 la réception ; »

19. Le Tribunal maintient la décision de l'administrateur.

20. Relativement aux points 49 à 52

- 49. CRAQUEMENT DE PLANCHER DANS LE PASSAGE
- 50. TABLETTES DE FENÊTRES – SCELLANT FISSURÉ
- 51. MUR DE BRIQUES – FISSURE DANS UN COIN
- 52. PLANCHER DE BOIS – INTERSTICE

21. Le Règlement énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers les bénéficiaires. C'est donc en vertu de celui-ci que je dois déterminer les droits et obligations de chacun.

22. Il importe de se rappeler que juridiquement toute partie demanderesse a le fardeau de démontrer le bien-fondé de ses prétentions au moyen d'une preuve prépondérante. L'article 2804 du Code civil du Québec nous dit en quoi consiste une preuve prépondérante :

« 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. »

23. La preuve n'a pas démontré quelque contravention aux règles de l'art ou aux normes de la construction qui serait couverte par le Règlement.

24. Le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur.

25. Relativement aux points 53 à 55

53. CLIMATISEUR – MANUEL D'INSTRUCTION

54. PLINTHES CHAUFFANTES ÉLECTRIQUES – MANUEL D'INSTRUCTION

55. CRÉDIT CHEZ J.C. PERREault

26. Le tribunal retient de la preuve le témoignage de l'entrepreneur que les livres d'instructions auraient été laissés sur place à la livraison de l'unité.

27. Par ailleurs le Tribunal prend acte de l'engagement pris par l'Entrepreneur lors de la conférence de gestion téléphonique du 25 avril 2018 que l'Entrepreneur prendra les numéros de séries des appareils et en remettra copie à la Bénéficiaire ce qui n'avait pas été fait au moment de l'audition.

28. Par contre à défaut le Tribunal ne peut imposer cette obligation à l'Administrateur.

29. Quant au crédit de 5 000\$ chez J.C. Perreault, le Tribunal est d'accord avec la décision de l'Administrateur que cette réclamation de la Bénéficiaire n'est pas couverte par le Règlement.

30. Le Tribunal maintiendra la décision de l'Administrateur.

31. Sur les points 56 à 67 la bénéficiaire a déclaré à l'Administrateur que lesdits points ont été corrigés.

56. CLOU DANS LE MUR DE BRIQUES

57. SALLE DE BAIN – TIROIR BLOQUÉ

58. PORTES DE GARDE-ROBE - AJUSTEMENT

59. DOSSERET DE CUISINE – PLAQUE DE TÉLÉPHONE

60. MUR DE BRIQUES – BRIQUE FISSURÉE

61. REPEINDRE LA PORTE DU GARDE-ROBE DE LA CHAMBRE PRINCIPALE

- 62. SALLE DU CHAUFFE-EAU – GRILLAGE POUR L'AVALOIR DE SOL MANQUANT
- 63. PANNEAU ÉLECTRIQUE – PLAQUE ET VIS MANQUANTES
- 64. VASQUE DE LA SALLE DE BAIN – JOINT DE SILICONE
- 65. MUR DE BRIQUES – PLAQUE DE PRISE DE COURANT MANQUANTE
- 66. ARMOIRES AU-DESSUS DU FRIGO – MOULURE DE FINITION
- 67. MOULURE DE BAS DE MUR À L'ARRIÈRE DU RÉGRIGÉRATEUR

32. Le Tribunal n'a pas à intervenir.

33. Les points 68 à 74 font partis des parties communes ne peuvent faire l'objet d'une demande d'arbitrage dans le cadre de l'unité privative.

34. Le Tribunal revient sur le point 6 de la réclamation de la Bénéficiaire.

6. PORTES AU-DESSUS DES ARMOIRES DE CUISINE – SENS D'OUVERTURE

35. Dans la décision du 2 mars 2018, l'Administrateur reconnaît la réclamation de la Bénéficiaire.

36. Le 9 avril 2018, l'Administrateur rend une décision rectifiée :

« 6. PORTES AU-DESSUS DES ARMOIRES DE CUISINE – SENS D'OUVERTURE

Analyse et décision (point 6)

A la lecture des commentaires de l'entrepreneur, nous comprenons que la mention « *portes horizontales pour en haut* » que l'on retrouve sur l'annexe au contrat préliminaire signifiait que l'installation donnerait une apparence de portes horizontales sans toutefois que leur sens d'ouverture soit à l'horizontale.

Notre compréhension est donc à l'effet qu'il est tout à fait impossible d'installer des portes s'ouvrant à l'horizontale sur le type d'armoires que l'on retrouve chez la bénéficiaire, chose que nous avons vérifiée auprès du fournisseur. À l'évidence, il nous apparaît peu probable voire improbable que l'entrepreneur ait promis ce type d'installation à la bénéficiaire lors de la signature du contrat et de son annexe.

Par conséquent, à la lumière de ces nouvelles informations, l'administrateur considère que le point 6 ne rencontre pas les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

« 27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir : 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 ; »

Dans les circonstances, étant donné l'absence de malfaçon, l'administrateur doit maintenant rejeter la réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point 6.

37. La jurisprudence Arbitrale est constante, un Administrateur ne peut modifier sa décision.¹

38. Le Tribunal d'Arbitrage doit annuler la décision du 9 avril 2018.

39. Le Tribunal retient de la décision rectifiée :

« A la lecture des commentaires de l'entrepreneur, nous comprenons que la mention « *portes horizontales pour en haut* » que l'on retrouve sur l'annexe au contrat préliminaire signifiait que l'installation donnerait une apparence de portes horizontales sans toutefois que leur sens d'ouverture soit à l'horizontale.

Notre compréhension est donc à l'effet qu'il est tout à fait impossible d'installer des portes s'ouvrant à l'horizontale sur le type d'armoires que l'on retrouve chez la bénéficiaire, chose que nous avons vérifiée auprès du fournisseur. À l'évidence, il nous apparaît peu probable voire improbable que l'entrepreneur ait promis ce type d'installation à la bénéficiaire lors de la signature du contrat et de son annexe.

40. Le Tribunal conclut que l'Administrateur ajoute au contrat une particularité aux portes horizontales et ce sans avoir consulté la Bénéficiaire avant de changer sa décision.

41. Le Tribunal constate par contre que dans les documents transmis par la Bénéficiaire soit le document d'inspection pré-réception produite dans le cahier de l'Administrateur comme pièce A-3 et dans le rapport de monsieur Martin Shannon inspecteur en bâtiment lequel n'a pas été entendu à l'audition, il n'est fait aucunement mention des portes horizontales du haut.

42. Même si le Tribunal croit qu'il doit renverser la décision de l'Administrateur, le Tribunal vient à la conclusion que vu l'impossibilité d'installer des portes s'ouvrant à l'horizontale sur le type d'armoires que l'on retrouve chez la bénéficiaire, il peut recourir à l'équité pour dédommager la Bénéficiaire pour le fait qu'elle n'ait pas obtenu ce qui était prévu au contrat.

43. Le Règlement stipule² :

« 116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »

¹ Pierre Le Bouc et Carmen Helie c. Construction Claude Bessette et Qualité Habitation, Soreconi 040107001; Brunelle Entrepreneur inc. et Leblanc, M. Alcide Fournier, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 18400 et 050224001, 2005-07-06 ; Copropriété Hameau des Pins Phase 4 c 9273-7691 Québec inc. et Qualité Habitation, Gamm 2016-16-010;

² Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1, a. 185 et 192);

44. Dans l'arrêt Garantie Habitation du Québec inc. c. Piquette l'Honorable juge Dufresne de la Cour supérieure écrit³ :

« L'article 116 du Règlement est une autre manifestation de la volonté du législateur d'accorder une grande latitude à l'Arbitre appelé à décider d'un différend.

Il n'est pas fréquent de retrouver une disposition expresse autorisant un décideur à faire appel à l'équité. Cette mention est significative d'une volonté de mettre en place, au bénéfice des parties visées par le Règlement, un mécanisme de règlement des différends qui soit efficace. »

45. Madame la juge Monast dans la cause La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis⁴ commente l'article 116 du Règlement :

« C'est le cas, notamment, lorsque l'application littérale des dispositions du règlement ne permettent pas de remédier à une situation donnée ou lorsque les circonstances font en sorte que l'interprétation stricte du règlement est susceptible d'entraîner un déni de justice parce qu'elle ne permet pas d'en appliquer l'esprit et d'assurer la protection des droits des parties.

Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles d'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie »

46. Le Tribunal s'autorisant de son pouvoir de juger en équité annule la décision de l'Administrateur et octroie à la Bénéficiaire une compensation de 1000\$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ACCEUILLE en partie la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire ;

ANNULE la décision rectifiée du 9 avril 2018;

OCTROIE à la Bénéficiaire la somme de 1 000\$ à être payée par l'Entrepreneur dans les 30 jours de la présente décision à défaut l'Administrateur devra payer ladite somme le Tribunal réservant à l'Administrateur ses recours pour éventuellement récupérer ladite somme de l'Entrepreneur;

PREND ACTE de l'engagement de l'Entrepreneur de fournir les manuels d'instructions pour le climatiseur et les plinthes chauffantes électriques;

LES FRAIS D'ARBITRAGE sont à la charge de l'Administrateur.

³ Garantie Habitation du Québec Inc. c. Piquette, [2002] J.Q. no 3230 (C.S.) ;

⁴ La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis, M. Monast, J. (C.S.) 505-17-002506-055 ;

Avelino De Andrade

Me Avelino De Andrade, Arbitre GAMM