

## **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 no : GAMM : 2018-08-13  
GCR no : 120861-1108**

Date : 12 Avril 2019

---

ARBITRE : Me Avelino De Andrade

---

**SDC Bossuet/Chauveau  
Bénéficiaires**

c.

**ECGR Promotions inc.**

**Entrepreneur**

Et

**Garantie de construction Résidentielle (GCR)**

**Administrateur**

---

**DÉCISION ARBITRALE RECTIFIÉE**

---

1. Le 13 août 2018, l'Entrepreneur transmettait au GAMM une demande d'arbitrage suite à la décision rendue le 13 juillet 2018 par l'Administrateur dans le dossier 120861-1108.
2. Le 31 août 2018, le GAMM désignait le soussigné comme arbitre pour disposer de la demande.
3. Les parties ont reconnues que ma nomination est valide et que j'ai juridiction pour entendre et décider de l'arbitrage formé en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q., c. B.1.1, r.0.8) (ci-après le « Règlement »).
4. Dans sa demande d'arbitrage, l'Entrepreneur a manifesté son intention de contester l'ensemble des points 1 à 35 de la décision de l'administrateur.
5. Une première conférence de gestion a lieu le 8 novembre 2018, où il a été convenu que les parties attendraient la décision supplémentaire de l'Administrateur sur le point 46.
6. Une deuxième conférence de gestion téléphonique a eu lieu le 25 février 2019.
7. Lors de cette conférence de gestion, l'Entrepreneur a informé les parties qu'il renonçait à porter en arbitrage plusieurs points à l'exception des points 12,13,14,16 24,25 et 34, à savoir :

12 NIVELLEMENT DU TERRAIN PENTE NÉGATIVE

13 JOINTS DE MORTIER CONTINUS À LA VERTICALE

14 CHANTEPLEURES MANQUANTES

16 PORTE FENÊTRE DU 3157 – VITRES ÉGRATIGNÉES

24 ESCALIER EXTÉRIEUR COMMUN ARRIÈRE – HAUTEUR DES CONTREMARCHES

25 ESCALIER EXTÉRIEUR COMMUN ARRIÈRE – MAIN COURANTE

34 ÉTANCHÉITÉ ENTRE LA PORTE FENÊTRE ET LE BALCON AU 5957

8. A ces points l'Entrepreneur a indiqué vouloir ajouter le point 47 qui a fait l'objet d'une décision supplémentaire de la part de l'Administrateur.

9. Pour ce qui est des autres points, l'Entrepreneur s'est engagé lors de la conférence de gestion du 25 février 2019 à faire les travaux reconnus par l'Administrateur avant le 15 juin 2109
10. Les parties ont décidés de fixer l'audition pour 2 jours soient les 10 et 11 avril 2019.
11. A l'audition les points 46 et 47 n'ont pas été traités par aucune des parties et faute de preuve de part et d'autre, le Tribunal considère ces points abandonnés.
12. A l'audition l'entrepreneur a fait témoigner son sous-traitant en maçonnerie, le ferblantier qui a installé les escaliers extérieurs en plus de son propre témoignage.
13. Quant au Syndicat des copropriétaires a fait témoigner monsieur François Dussault, technologue.
14. Le tribunal rappelle aux parties les principes sur le fardeau de la preuve.
15. La règle générale du fardeau de preuve se retrouve à l'article 2803 C.c.Q.;  
  
« L'article 2803 al. 1 C.c.Q. prévoit que celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. En principe, c'est donc sur les demandeurs, qui réclament l'exécution d'une obligation, que repose le fardeau de la preuve.
16. Dans le présent dossier, il appartenait donc à l'entrepreneur de convaincre le Tribunal qu'il devait modifier la décision de l'Administrateur.

## **DÉCISION**

17. Qu'en au point 12, une entente est intervenue entre les parties que l'entrepreneur fournirais 10 sacs de terre au Syndicat pour qu'ils prennent charge des travaux au moment approprié.
18. Concernant le point 13 joints de mortier continu à la vertical, le Tribunal n'a pas été en mesure de constater aucune fissuration et les explications fournies pas le sous-traitant de l'entrepreneur permettent au Tribunal que l'Entrepreneur a satisfait à son fardeau de preuve et le Tribunal renverse la décision de l'Administrateur.
19. D'ailleurs le Tribunal retient que l'expert du Syndicat et l'inspecteur de l'Administrateur étaient satisfait des explications du maçon.
20. Le tribunal considère qu'aucun travail correctif est nécessaires, renverse la décision de l'Administrateur et déclare que les travaux sont conformes aux règles de l'art.

21. Relativement au point 14 chantepleure manquante, le sous-traitant en maçonnerie a expliqué qu'il s'agit d'un continue, que l'installation de chantepleure à l'endroit identifié au rapport de l'Administrateur page 15 de 47 créerait des problèmes futurs. L'expert du Syndicat et l'inspecteur de l'Administrateur étaient d'accord avec les explications du maçon.
22. Le tribunal considère qu'aucun travail correctif est nécessaire, renverse la décision de l'Administrateur sur le point 14 et déclare que les travaux sont conformes aux règles de l'art.
23. Quant au point 16 de la décision, le représentant du Syndicat a communiqué avec la copropriétaire, qui a refusé l'accès à l'unité et ledit point est rejeté.
24. Point 24 hauteur des contremarches escaliers extérieurs le non-respect des normes est minimale et la conception des marches a été fonction de créer une pente pour éviter l'écoulement et l'accumulation d'eau en direction des portes des unités ce qui occasionnerait des problèmes plus importants.
25. Le tribunal considère qu'aucun travail correctif est nécessaire renverse la décision de l'Administrateur sur le point 24 et déclare que les travaux sont conformes aux règles de l'art.
26. Relativement au point 25 concernant la main courante dans les escaliers extérieurs le ferblantier, l'expert du Syndicat et l'inspecteur de l'Administrateur ont convenu que la solution était de remplacer deux marches en les rétrécissant soit une au premier palier et une au deuxième palier.
27. Concernant le point, étanchéité de la porte fenêtre de le balcon, la problématique a été corrigée depuis la décision de l'Administrateur et le Tribunal déclare la situation satisfaisante.

## **LES FRAIS D'EXPERTISES**

28. Le Syndicat a produit une facture de monsieur François Duffaut au montant de 633.36\$.
29. Le Tribunal retient que monsieur Duffaut n'a pas produit de rapport d'expert pour la préparation de l'Arbitrage.
30. Le seul rapport préparé par monsieur Duffaut fût le rapport concernant la réception des parties communes.

31. La facture de monsieur Dussault est pour une journée complète d'audition alors que la visite des lieux et l'audition a duré 3h45.

32. Le *Règlement* 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.

33. Me prévalant de ma juridiction pour départager les frais d'expertises, je limite les frais de monsieur Dussault à 225.00\$ plus taxes, soient 258.64\$

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

**ACCEUILLE** en partie la demande d'Arbitrage de l'Entrepreneur;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de procéder avec les travaux correctifs qu'il s'est engagé à faire le 25 février 2019;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de fournir au Syndicat 10 sacs de terre noire pour permettre au Syndicat de procéder à la correction du nivellement de la pente;

**ORDONNE** qu'au point 25, l'Entrepreneur remplace deux marches en les rétrécissant soit une au premier palier et une au deuxième palier.

**RENVERSE** la décision de l'administrateur concernant les points 13, 14, 16 et 24.

**ORDONNE** que les frais de l'Arbitrage et les frais d'expert soient à la charge de l'entrepreneur et de l'administrateur chacun pour 50%.

Montréal le 12 avril 2019

Me *Avelino De Andrade* Arbitre

