

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: 2018-06-28
GCR: 137531-1110

Date : Le 25 août 2019

ARBITRE : Me Avelino De Andrade

Monsieur Jean-Philippe Mailloux

Bénéficiaire

C.

Construction Jolin Fleury Inc.

Entrepreneur

Et

Garantie de construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

1. Le 28 juin 2018, le Bénéficiaire transmettait au GAMM une demande d'arbitrage suite à la décision rendue le 15 juin 2018 par l'Administrateur dans le dossier 137531-1110.
2. Le 3 juillet 2018, le GAMM désignait le soussigné 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 »).

L'entrepreneur a aussi fait deux demandes d'arbitrages, concernant les décisions du 22 novembre 2018 et du 5 mars 2019, lesquelles feront l'objet d'une décision distincte.

4. Le Tribunal a accepté de trancher les deux demandes d'arbitrages faites par l'Entrepreneur en même temps que celle du Bénéficiaire mais elles feront l'objet de décisions distinctes et ce malgré que les demandes n'aient pas suivi le processus prévu au Règlement et que la deuxième demande ait été faite la journée même de l'arbitrage.

LE DROIT

5. Le Tribunal retient l'interprétation des Tribunaux Supérieurs selon laquelle, le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* est un règlement d'ordre public et qu'on ne peut y déroger¹.

« La *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B.-1.1 ci-après la *Loi*) oblige les entrepreneurs généraux à détenir une licence, ce qu'ils ne peuvent obtenir à moins de remplir certaines conditions. L'une d'elles est l'adhésion à un plan de garantie de leurs obligations légales et contractuelles pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

[11] Le *Règlement* est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés. »

6. Le Tribunal retient aussi que le Règlement sur le plan de garantie a pour objectif la protection du public².

« Enfin, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'économie générale du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs l'inscrit au type des lois de la protection du consommateur. Il est d'ordre public et on ne peut y déroger ».

¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA);

² *Beausoleil c. Construction André Taillon Inc.*, 2006 CanLII 60463 (QC OAGBRN);

7. Dans l'affaire Garantie Habitation du Québec Inc. c. Lebire,³, l'Honorable Jacques Dufresne J.C.S. écrivait :

« [72] Qui plus est, l'intention du législateur est clairement exprimée, tant dans la Loi que dans le Règlement : il a voulu mettre en place un système pour répondre de façon rapide et à moindre coût aux différends pouvant survenir entre l'entrepreneur et l'acheteur d'un bâtiment résidentiel neuf.

[73] L'objet de la Loi et du Règlement vise à déjudiciariser les réclamations ou différends découlant d'un contrat de construction ou de vente couverts par le Règlement, en favorisant un mode alternatif de résolution.

[74] Le recours civil est toujours disponible aux parties au contrat, mais la procédure d'arbitrage retenue par le législateur vise à accélérer la résolution du différend qui oppose l'acheteur et son entrepreneur. ».

8. Le tribunal rappelle aux parties les principes sur le fardeau de la preuve.

9. La règle générale du fardeau de preuve se retrouve aux articles 2803 et 2804 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.

2804. 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. ».

10. Le Tribunal constate que les règles de procédures prévues au Code de procédure civile pour la production des pièces n'ont été suivies à la lettre par les parties, notamment quant à la cotation et la production des pièces des pièces.

11. Dans les circonstances particulières du présent dossier, tenant compte de la philosophie du Règlement qui est de déjudiciariser le règlement des différends entre les Bénéficiaires et les Entrepreneurs, le Tribunal ne se formalisera pas de ces irrégularités puisqu'aucune parties n'a été prise par surprise et aucune partie n'a demandé de suspension.

12. Le Tribunal considère que les pièces ont été légalement produites sauf celles qui ont fait l'objet d'objections formelles.

³ Garantie Habitation du Québec Inc. c. **Lebire**, 2002 CanLII 23777 (QC CS);

LES FAITS

13. Le 15 mai 2017, un contrat d'entreprise pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf est intervenu entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, pièce A-2.
14. Le contrat prévoit une fin des travaux et une prise de possession le 30 septembre 2017.
15. Ce contrat est soumis au contrat de garantie obligatoire de maisons neuves administrer par l'Administrateur et signer le 15 mai 2017, pièce A-1.
16. Lors de l'audition, l'Entrepreneur a tenté d'imputer les retards de livraisons au Bénéficiaire.
17. Selon le témoignage de monsieur Jolin pour l'entrepreneur les travaux auraient été terminés et l'immeuble en état de servir pour l'usage auquel il était destiné à la fin août 2017..
18. Selon le témoignage de l'Entrepreneur, il aurait constaté que des travaux ont été défaits par le Bénéficiaire pour lui permettre de faire des travaux de ventilations, ce qui est nié par le Bénéficiaire.
19. Selon l'Entrepreneur ont pouvait voir des morceaux de gypse ce qui est contredit par son sous-traitant en gypse monsieur Charles Tremblay qui a posé le gypse à la fin août 2017.
20. Selon le témoignage de monsieur Tremblay, il n'a pas vu de morceaux de gypse qui auraient été arrachés.
21. De plus la preuve non contredite démontre que les escaliers menant du sous-sol au rez-de chaussé auraient été installées en novembre 2017.
22. Le Tribunal est d'accord avec l'administrateur lors qu'il indique dans sa décision que les retards ne peuvent être imputés au Bénéficiaire.

«Selon les témoignages que nous avons entendus lors de notre visite des lieux, aucun élément de preuve ne nous permet de croire que le bénéficiaire pourrait être responsable en tout ou en partie du retard dans les travaux de construction de l'entrepreneur. «

23. Par contre selon la preuve le Tribunal se doit de modifier la décision de l'Administrateur quand aux frais de relogement.
24. Dans sa demande de réclamation à l'administrateur, le Bénéficiaire a réclamé des frais de relogement qui lui ont été facturés par l'entrepreneur et qui selon la preuve à l'audition ont été payés par le Bénéficiaires.
25. Dans une facture de l'Entrepreneur adresser au Bénéficiaire que le Tribunal quottera sous la pièce B-1, on constate que l'Entrepreneur réclame au Bénéficiaire la somme de 1390,00\$ pour la période du 1^{er} octobre 2017 au 30 novembre 2017.
26. Selon la facture B-1 ce montant représente des frais de loyer (relogement) payer par l'Entrepreneur pour reloger le Bénéficiaire.
27. Il appert de la preuve du Bénéficiaire que l'Administrateur reconnaît que le bénéficiaire n'a pu aménager avant la fin novembre 2017 soit 2 mois après la date limite convenue de livraison, mais qu' il a omis de considérer dans sa décision les frais de logement payé par le bénéficiaire à l'entrepreneur durant cette période.
28. Selon le Tribunal, la pièce B-1 constitue un aveu de la part de l'Entrepreneur de son obligation de reloger le Bénéficiaire et le Tribunal octroiera le remboursement de la somme de 1390.00\$ au Bénéficiaire.
29. Quand aux frais d'entreposage et de déménagement, l'administrateur reconnaît au bénéficiaire seuls les frais d'entreposage des mois d'octobre et de novembre 2017, ce qui équivaut à un montant total de 432,30.
30. Le Bénéficiaire a fait la preuve qu'il a dû entreposer ses meubles du sous-sol jusqu'en juillet 2018 et qu'il du payer pour un deuxième déménagement la somme de 300.00\$, pièce B2 facture de déménagement Sherbrooke express numéro 11336 et des frais d'entreposage de novembre 2017 à Juillet 2018 à 1729.20\$ pour un total de 2029.20\$ que le Tribunal accorde au bénéficiaire.
31. Le Bénéficiaire réclame la réparation des malfaçons reconnues, mais invoque la perte de confiance envers l'entrepreneur.

32. Le Tribunal rappelle aux parties les principes énoncés à l'article 2100 du C.c.Q. :

«2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure. «

33. Le Bénéficiaire allègue la rupture du lien de confiance avec l'Entrepreneur, pour demander que la GCR prenne charge des travaux.

34. Sur cette demande le Tribunal n'est pas prêt à donner suite à la demande du Bénéficiaire.

35. Le Tribunal d'arbitrage fait siens les propos de l'Honorable Stephen W. Hamilton J.C.S⁴ :

«ix. Perte de confiance

[69] Enfin, Canneberge plaide qu'elle a perdu confiance en Excavation. Selon la preuve, elle ne semble pas avoir de motif pour cette perte de confiance. De toute façon, il serait trop facile de résilier les contrats si une partie pouvait le faire sur la base d'une perte de confiance non motivée.

[70] Pour toutes ces raisons, je conclus que les motifs de résiliation mis de l'avant par Canneberge sont plutôt faibles. L'apparence de droit d'Excavation est donc claire ou au moins sérieuse. «

36. Le Bénéficiaire n'a pas mis en preuve aucune mise en demeure transmise à l'Entrepreneur pour lui faire part du bris de lien de confiance ou exercer ses droits en vertu de 2125 C.c.Q.

«2125. Le client peut, unilatéralement, résilier le contrat, quoique la réalisation de l'ouvrage ou la prestation du service ait déjà été entreprise. «

37. Par ailleurs le Tribunal d'arbitrage imposera un délai de quarante-cinq jours (45) de la notification de la décision pour que l'Entrepreneur procède avec les travaux correctifs, à défaut l'Administrateur devra prendre charge des travaux conformément aux dispositions du Règlement.

38. Concernant les murs au sous-sol, le Bénéficiaire réclame une compensation de 3 000\$.

⁴ Excavation Daniel Latour inc. c. Canneberge des sables, s.e.n.c., 2014 QCCS 2634 (CanLII)

39. Le Bénéficiaire n'a pas présenté de preuve concernant la valeur des travaux, ni produits de soumission.

40. Par ailleurs le Tribunal d'Arbitrage retient les recommandations des experts. Les recommandations des experts sont à l'effet que :

« Il est impossible de livrer un produit ayant une ligne droite en bas du mur sans faire l'installation d'une bande de finition métallique »

41. Le Tribunal d'Arbitrage maintiendra la décision de l'Administrateur et rejette la réclamation du Bénéficiaire sur ce point,

42. Dalle de béton au sous-sol, le Bénéficiaire réclame une compensation monétaire de 6 517.85\$.

43. De la preuve le Tribunal d'Arbitrage retient que le Bénéficiaire a recouvert la dalle de béton et il n'a pas été possible de constater les défauts allégués.

44. Le Tribunal d'Arbitrage maintiendra la décision de l'Administrateur et rejettera ce point de la réclamation,

45. Isolation et étanchéité des portes et fenêtres, il a été convenu entre les parties et l'Administrateur que ce point ferait l'objet d'une inspection à une date ultérieure et il sera traité dans les demandes d'arbitrages de l'Entrepreneur.

PAR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE ACCEUILLE EN PARTIE LA RÉCLAMATION DU BÉNÉFICIAIRE :

ORDONNE à l'Entrepreneur de payer au Bénéficiaire la somme de 1390.00\$ à titre de relogement;

ORDONNE à l'Entrepreneur de payer au Bénéficiaire la somme de 300.00\$ pour le deuxième déménagement

ORDONNE à l'Entrepreneur de payer au Bénéficiaire la somme de 1729.20\$ pour les frais d'entreposage.

ORDONNE que les dites sommes soient payées dans un délai de 30 jours de la notification de la présente décision;

A DÉFAUT l'Administrateur remboursera lesdites sommes au Bénéficiaire et sera subrogé dans les droits du Bénéficiaire contre l'Entrepreneur et ses cautions;

ORDONNE à l'entrepreneur de procéder avec les travaux correctifs du point 2 à 10 de la décision de l'Administrateur du 15 juin 2018 dans les 45 jours de la notification de la présente décision à défaut l'Administrateur devra prendre charge des travaux selon les termes du Règlement sous réserve des droits de l'Administrateur de réclamer tous les frais engagés pour la prise en charge des travaux contre l'Entrepreneur et ses cautions.

REJETTE la réclamation du Bénéficiaire concernant la réclamation de 3 000\$ pour les murs du sous-sol et la réclamation de 6517.85\$ concernant la dalle de béton au sous-sol sous réserve de ses recours de s'adresser aux tribunaux compétents.

LES FRAIS D'ARBITRAGE SONT À LA CHARGE DE L'ADMISTRATEUR.

Montréal le 25 août 2019

Me *Avelino De Andrade* Arbitre