

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 et 137531-1580

Date : Le 5 décembre 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 17 septembre 2019, le Tribunal d'Arbitrage rendait une décision arbitrale rectifiée accueillant 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 595.93\$ pour le deuxième déménagement;

ORDONNE à l'Entrepreneur de payer au Bénéficiaire la somme de 1729.20\$ pour les frais d'entreposage plus ceux déjà reconnus par l'administrateur au montant de 432.30\$ pour une somme totale de 2161.50\$; -

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;

ORDONNE que les travaux au plancher du sous-sol soient faits selon l'entente intervenue suite aux discussions des experts soit l'installation de moulures simples.

REJETTE 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.

3. Dans sa réclamation du Bénéficiaire du 22 février 2018, il se plaignait aussi de l'isolation et étanchéité aux portes et fenêtres.
4. Considérant la température en juin 2018, les parties ont convenues que ce point ferait l'objet d'une inspection supplémentaire à une date plus appropriée.
5. Le 21 janvier 2019, l'Administrateur a procédé à une inspection supplémentaire concernant : l'isolation et l'étanchéité aux portes et fenêtres.
6. Le 1^{er} février 2019, l'administrateur rendait une décision à la suite d'une réclamation préalablement soumise par le bénéficiaire et par laquelle l'entrepreneur s'était engagé à appliquer un joint de scellant conçu pour ce type de travaux à la base des ouvertures, afin de sceller l'isolant d'uréthane préalablement coupé et ayant par conséquent affaibli le pare-vapeur/pare-air à cet endroit.
7. Dans sa décision la conciliatrice madame Marie-Pier Bédard, TP conclue que :

L'administrateur, sans statuer sur le point 16, note l'entente intervenue entre les parties par laquelle ces derniers ont convenu que soit appliqué un joint de scellant, scellant conçu pour ce type de travaux, à la base des ouvertures afin de sceller l'isolant d'uréthane préalablement coupé et ayant par conséquent affaibli le pare-vapeur/pare-air à cet endroit.

Les parties ont également convenu que le bénéficiaire retirera l'excédent d'uréthane aux bas des portes-fenêtres de la salle à manger qu'il avait préalablement installé afin de permettre à l'entrepreneur d'appliquer un joint de scellant à cet endroit.

De plus, l'entrepreneur s'engage à réaliser les travaux dans le respect des règles de l'art d'ici la tenue de l'audition prévue le 14 février 2019 aux ouvertures problématiques, à savoir:

8. Porte d'entrée
 9. Trois portes-fenêtres de la salle à manger
 10. Deux fenêtres en meurtrière dans la cuisine
 11. Deux fenêtres dans la salle de bain
 12. Une porte-fenêtre dans la chambre des maîtres
13. Suite à la visite du 21 janvier 2019 et préalablement à la décision di 1^{er} février 2019, le Bénéficiaire a communiqué avec l'Administrateur pour l'informer que le produit que l'entrepreneur a utilisé pour sceller, était un produit de type Zip Seal.

14. Le 5 mars 2019, l'Administrateur rendait une nouvelle décision indiquant :

Après analyse de la fiche technique du produit, l'administrateur en vient à la conclusion que le produit utilisé ne répond pas au besoin pour les raisons suivantes :

- N'est pas destiné à sceller de façon permanente;
- Ne pas utiliser en contact avec des surfaces isolantes;
- Durée anticipée de 12 mois maximum;
- N'adhère pas à plusieurs types d'isolant;
- N'est pas destiné pour les joints qui doivent être scellés pour plus de 12 mois;
- Peut être retiré facilement ;

15. Dans la même décision la conciliatrice s'est prononcée sur l'isolation et l'étanchéité concernant:

- Porte d'entrée
- Trois portes-fenêtres de la salle à manger
- Deux fenêtres en meurtrière dans la cuisine
- Deux fenêtres dans la salle de bain
- Une porte-fenêtre dans la chambre des maîtres

16. Dans sa décision la conciliatrice demande que :

“ ORDONNE à l'entrepreneur de régler le point 16 dans les quarante (10) jours suivant réception de la présente par courrier recommandé. À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu de l'article 18(6) du Règlement, dès le premier

jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai. ”

La conciliatrice ajoute :

“ L'entrepreneur devra également s'assurer avant toute intervention que de sceller le bas des ouvertures règlera définitivement la situation. ”

17. Dans les délais prévus au Règlement, l'avocat de l'entrepreneur transmettait au Tribunal et aux parties un courriel indiquant que l'entrepreneur contestait l'ensemble des décisions de madame Marie-Pier Bédard.

18. Lors de l'audition certains points ont été ajoutés lesquels découlent des rapports d'expertises produites:

- Installations de portes et fenêtres avec moulure en " j" qui ne sont pas conformes à l'article 9,27.2.2.4;
- Ventilation insuffisante d'une section de l'entresol située dans la cuisine;
- Odeur nauséabonde sous la douche de la salle de bain du sous-sol;
- Pente dans la dalle de ciment devant la porte d'entrée de l'immeuble.
- Panneau de verre

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

20. 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.

21. Dans le présent dossier, il appartenait donc à l'Entrepreneur de convaincre le Tribunal qu'il devait modifier la décision de l'Administrateur.

22. Donc, quand on veut faire sanctionner un droit par un Tribunal, il faut démontrer détenir ce droit et le faire par une preuve convaincante.

23. Concernant les points qui ont faits l'objets des décisions de la conciliatrice et après avoir entendu la preuve, le Tribunal vient à la conclusion que l'Entrepreneur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve et rejettera la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

24. Relativement au point :

Installations de portes et fenêtres avec moulure en " j" qui ne sont pas conformes à l'article 9,27.2.2.4;

25. Le Tribunal après avoir entendu les discussions entre les experts, rejettera la demande de l'Entrepreneur et ordonne à l'Entrepreneur de procéder avec les travaux correctifs selon les règles

de l'art, lui rappelant qu'il a une obligation de résultat.

26. Concernant le point relatif à :

Ventilation insuffisante d'une section de l'entretroit située dans la cuisine;

27. Dans la décision de l'Administrateur du 22 novembre 2018, la conciliatrice madame Marie-Pier Bédard décidait sur ce point :

" Dans les circonstances, l'administrateur exige l'analyse du système de ventilation du comble sous-toit en fonction des exigences du CNB 2010, après quoi les correctifs requis devront respecter les normes et règles de l'art en vigueur afin que le système de ventilation soit conforme. Dans le cas nous concernant, ce n'est pas la quantité d'air qui est problématique, mais bien la localisation de l'entrée d'air qui se fait par la lame d'air du revêtement extérieur qui est en cause.

Dans l'éventualité où cette conception respecterait les normes en vigueur, une attestation de conformité de l'architecte devra être soumise à l'administrateur"

28. Dans le cadre de leurs discussions, les experts ont convenu que la conception ne respectait pas les normes du CNB.

29. Le Tribunal suit les recommandations des experts et ordonnera à l'Entrepreneur de procéder aux travaux correctifs pour se conformer aux normes du CNB en vigueur.

30. Relativement au point :

Odeur nauséabonde sous la douche de la salle de bain du sous-sol;

31. A la connaissance du Tribunal le dépôt de la base de douche au sous-sol directement sur le gravier n'est pas conforme au CNB qui exige la mise en place d'un pare-vapeur, un isolant et un solin.

32. Concernant ce point les experts sont unanimes des travaux correctifs devront être fait par l'Entrepreneur.

33. Relativement au point :

Pente dans la dalle de ciment devant la porte d'entrée de l'immeuble.

la preuve a démontré qu'il existe une certaine pente, mais de degré minime et ne nécessite pas des travaux correctifs.

34. Concernant le point :

Panneau de verre

35. La preuve à l'audition a démontré que le fournisseur des panneaux de verre a exigé du Bénéficiaire le paiement de la somme de 136,80\$ alors que ceux-ci étaient inclus dans le contrat et que la facture du fournisseur était adressée à l'Entrepreneur.

36. Le Tribunal maintiendra la décision de l'Administrateur du 22 novembre 2018 et ordonnera le remboursement de la somme de 136,80\$.

37. L'Entrepreneur n'ayant pas eu gain de cause dans sa demande d'arbitrage, le Tribunal doit se prononcer sur les frais d'expertises.

38. Le Tribunal tient d'abord à reconnaître le travail des experts madame Marie-Peir Bédard pour l'Administrateur, monsieur Pascal Martin expert pour l'Entrepreneur et monsieur Ianick Gravel expert pour le Bénéficiaire, ils n'ont pas campé sur leur position ce qui malheureusement est trop souvent le cas des experts, au contraire ils ont discuté ensemble pour guider le Tribunal et pour trouver des solutions pratiques.

39. Le Tribunal s'autorisant de la discrétion qui lui est conférée par l'article 124 du *Règlement*

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.

40. L'Entrepreneur assumera l'entièreté de ses frais d'expertises, quant aux frais d'expert du Bénéficiaire, ils sont fixés à 2 250,00\$ payables 50% par l'administrateur 50% par l'Entrepreneur

PAR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REJETTE LA DEMANDE DE L'ENTREPRENEUR :

ORDONNE à l'Entrepreneur de procéder avec les travaux correctifs prévus au point 16 de la décision du 5 mars 2019 et ce dans un délai de 15 jours suivant la notification de la présente décision.

ORDONNE à l'Entrepreneur de faire les travaux correctifs aux Installations de portes et fenêtres avec moulure en "j" qui ne sont pas conformes à l'article 9,27.2.2.4;

ORDONNE à l'Entrepreneur de procéder aux travaux correctifs de la ventilation dans l'entretoit de la cuisine dans les 15 jours de la notification de la présente décision pour les rendre conforme au *CNB* et dans les 15 jours suivant remettre à l'Administrateur un rapport de conformité

ORDONNE à l'Entrepreneur qu'il procède avec les travaux correctifs sous la douche de la salle de bain du sous-sol; conformément au *CNB*.

ORDONNE à l'Entrepreneur de payer au Bénéficiaire la somme de 1 125.00\$ à titre de frais d'expertise dans un délai de 30 jours suivant la notification de la présente décision.

ORDONNE à l'Entrepreneur de payer au Bénéficiaire la somme de 136,80\$ pour les panneaux de verre tel que prévu dans la décision du 22 novembre 2018 et ce dans un délai de 30 jours suivant la notification de la présente décision.

ORDONNE à l'administrateur de payer au Bénéficiaire la somme de 1 125.00\$ à titre de frais d'expertise dans un délai de 30 jours suivant la notification de la présente décision.

A DÉFAUT par l'Entrepreneur de donner suite à la présente décision arbitrale dans les délais indiqués. l'Administrateur remboursera lesdites sommes prévues pour les frais d'expertise au Bénéficiaire , prendra charge des travaux ordonner et sera subrogé dans les droits du Bénéficiaire contre l'Entrepreneur et ses cautions;

LES FRAIS D'ARBITRAGE SONT PAYABLES 50% L'ADMISTRATEUR 50% L'ENTREPRENEUR

Montréal le 5 décembre 2019

Me *Avelino De Andrade* Arbitre

