

ARBITRAGE

**En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)**

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

ENTRE

ERICA EBDI et RUSSELL DALE ROBERTSON
Bénéficiaires

Et

BEL-HABITAT INC.
Entrepreneur

Et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

N° dossier / Garantie : 172242-6543
N° dossier / GAJD : 20220604
N° dossier / Arbitre : 35304-57

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour le Bénéficiaire : Russell Dale Robertson

Pour l'Entrepreneur : Absent

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Date d'audience : Le 25 août 2022

Lieu : Par visioconférence ZOOM

Immeuble concerné : 3990, 3^e avenue, Laval

Date de la décision : Le 31 août 2022

LES PIÈCES

[1] Les pièces produites par les Bénéficiaires sont les suivantes :

B-1 Photo du radiateur de la salle de bain.

[2] Aucune pièce n'a été produite par l'Entrepreneur.

[3] Les pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

A-1: Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 29 août 2019;

A-2: Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 29 août 2019;

A-3: Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 29 octobre 2020;

A-4: Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 6 juillet 2021, incluant :

➤ Formulaire de dénonciation daté du 6 juillet 2021;

A-5: *En liasse*, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 4 août 2021, avec les preuves de remises par courriel, incluant :

➤ Formulaire de dénonciation daté du 6 juillet 2021 (Voir A-4);

➤ Attestation d'acompte;

➤ Annexe au contrat d'entreprise;

➤ Annexe au contrat d'entreprise par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

A-6: *En liasse*, échange de textos entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur du 25 août 2020 au 3 mai 2021;

A-7: Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-8: *En liasse*, la décision de l'Administrateur datée du 15 mars 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires datés du 21 mars 2022;

A-9: Courriel de notification de l'organisme d'arbitrage daté du 9 septembre 2022 incluant :

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 16 avril 2022;
- Décision de l'Administrateur datée du 15 mars 2022 (Voir A-9);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 9 avril 2022.

A-10 Curriculum vitae du conciliateur Robert Prud'Homme.

LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE

[4] Pour les Bénéficiaires :

- Russell Dale Robertson.

[5] Pour l'Entrepreneur :

- Aucun représentant et aucun témoin.

[6] Pour l'Administrateur :

- Robert Prud'homme, technologue professionnel.

PRÉAMBULE

[7] Le 29 août 2019, intervient un contrat d'entreprise (A-1) entre Erica Ebdy et Russell Dale Robertson (les « **Bénéficiaires** ») et Bel-Habitat Inc. (l'« **Entrepreneur** ») pour la construction d'un immeuble résidentiel sis au 3990, 31^e Avenue à Laval, Québec (l'« **Immeuble** »).

[8] Le ou vers le 14 juin 2020, les Bénéficiaires dénoncent à l'Entrepreneur (A-8, annexe B au Formulaire de dénonciation) une liste de travaux à corriger ou à compléter (l'« **Annexe B** »).

[9] Le 17 juillet 2020, les parties dressent une liste de travaux additionnels à compléter avant le 31 août 2020 par l'Entrepreneur (A-8, annexe au contrat d'entreprise).

[10] Le 29 octobre 2020, les parties procèdent à l'inspection préreception de l'Immeuble (A-8, Formulaire d'inspection préreception).

[11] Le 28 juin 2021, l'Entrepreneur fait cession de ses biens et Raymond Chabot Inc. est nommé syndic (le « **Syndic** ») de l'actif du failli.

[12] Le 6 juillet 2021, les Bénéficiaires dénoncent à l'Administrateur une liste de travaux à corriger ou à compléter en lien avec la construction de l'Immeuble (A-8,

Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur) et qui inclut ceux énumérés à l'Annexe B.

- [13] Le 15 mars 2022, Robert Prud'homme, technologue professionnel, rend une décision pour l'Administrateur (la « **Décision** ») sur les 26 items dénoncés par les Bénéficiaires.
- [14] Le 9 avril 2022, les Bénéficiaires demandent l'arbitrage de la Décision (A-8) sur 24 des 26 items de la Décision.
- [15] Le 24 mai 2022, le Syndic informe le Tribunal qu'il n'interviendra pas à l'audition de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire (en annexe, copie du courriel du Syndic).
- [16] Le 24 août 2022, suite à des négociations entre les Bénéficiaires et l'Administrateur, les Bénéficiaires confirment à l'arbitre soussigné que leur demande d'arbitrage ne porte que sur quatre (4) items de la Décision (A8), soit :
- Item 9 – Revêtement du patio en composite;
 - Item 17 – Remplacement du radiateur de la salle de bain;
 - Item 20 – Fissure du joint d'étanchéité au comptoir de la salle d'eau/lavage du rez-de-chaussée; et
 - Item 22 – Gypse autour de l'interrupteur dans la chambre.
- [17] Le 25 août 2022 a lieu l'audition d'arbitrage sans la présence de l'Entrepreneur ou du Syndic.

LES ITEMS EN LITIGE

Item 9 – Revêtement du patio en composite

- [18] Lors de la construction de l'Immeuble, les Bénéficiaires allèguent une entente avec l'Entrepreneur pour remplacer le platelage de bois au balcon arrière par du platelage de composite. Les travaux n'ont pas été exécutés en raison de la faillite de l'Entrepreneur.
- [19] M. Prud'homme rejette la réclamation des Bénéficiaires en raison de l'absence d'une modification au Contrat (A-1) confirmant l'entente entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur et d'une mention à ce sujet au Formulaire d'inspection pré-réception (A-8).
- [20] Cet item fait cependant partie (« *permanent composite deck (ordered?)...* ») de la liste des travaux à compléter et énumérée à l'Annexe B remise par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur en juin 2020.

- [21] La preuve prépondérante convainc le Tribunal d'une entente entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur pour remplacer le platelage de bois au balcon arrière par du platelage de composite et constatée à l'Annexe B.
- [22] L'Entrepreneur a manqué à son obligation d'exécuter les travaux convenus. Conséquemment, le Tribunal accueille la réclamation des Bénéficiaires.

Item 17 – Remplacement du radiateur de la salle de bain

- [23] Lors de la construction de l'Immeuble, les Bénéficiaires allèguent une entente avec l'Entrepreneur pour remplacer l'actuel radiateur de la salle de bain de la chambre principale par un chauffage par lampe infrarouge installée au plafond de la salle de bain. Les travaux n'ont pas été exécutés en raison de la faillite de l'Entrepreneur.
- [24] M. Prud'homme rejette la réclamation des Bénéficiaires en raison de l'absence d'une mention à ce sujet au Formulaire d'inspection pré-réception (A-8).
- [25] Cet item fait cependant partie (« *Need to replace master Bedroom heater with a proper infrared heater...* ») de la liste des travaux à compléter et énumérée à l'Annexe B remise par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur en juin 2020.
- [26] La situation est similaire à celle concernant l'*item 9 – Revêtement du patio en composite* et le Tribunal accueille la réclamation des Bénéficiaires pour les mêmes motifs.

Item 20 – Fissure du joint d'étanchéité au comptoir de la salle d'eau/lavage du rez-de-chaussée

- [27] Le 1^{er} novembre 2021, les Bénéficiaires informent l'Administrateur d'une fissure au joint d'étanchéité du comptoir de la salle d'eau/lavage du rez-de-chaussée de l'Immeuble, soit après plus d'un an de la prise de possession à l'Immeuble par les Bénéficiaires.
- [28] Les Bénéficiaires n'ont présenté aucune preuve qui démontre une dégradation prématurée du joint d'étanchéité autrement attribuable à un comportement normal des matériaux. Le Tribunal rejette ainsi la réclamation des Bénéficiaires.

Item 22 – Gypse autour de l'interrupteur dans la chambre

- [29] Le Tribunal rejette cet item de la réclamation des Bénéficiaires pour les mêmes motifs que ceux énoncés à l'*item 20 – Fissure du joint d'étanchéité au comptoir de la salle d'eau/lavage du rez-de-chaussée*.
- [30] Conformément à l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage sont à la seule charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE l'item 9 – Revêtement du patio en composite de la réclamation des Bénéficiaires et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de remplacer le platelage de bois au balcon arrière de l'Immeuble par du platelage de composite au plus tard le 9 septembre 2022 et à défaut de s'exécuter **ORDONNE** à l'Administrateur d'y remédier au plus tard le 1^{er} novembre 2022;

ACCUEILLE l'item 17 – Remplacement du radiateur de la salle de bain de la réclamation des Bénéficiaires et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de poser un chauffage par lampe infrarouge au plafond de la salle de bain de la chambre principale de l'Immeuble au plus tard le 9 septembre 2022 et à défaut de s'exécuter **ORDONNE** à l'Administrateur d'y remédier au plus tard le 1^{er} novembre 2022;

REJETTE l'Item 20 – Fissure du joint d'étanchéité au comptoir de la salle d'eau/lavage du rez-de-chaussée et l'Item 22 – Gypse autour de l'interrupteur dans la chambre de la réclamation des Bénéficiaires;

AUTORISE les parties de modifier, avec le consentement des Bénéficiaires, les délais imposés aux dispositifs de la présente décision arbitrale;

CONDAMNE l'Administrateur au paiement des frais de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

À Montréal, le 31 août 2022



Me Pierre Brossoit, arbitre