

ARBITRAGE
En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs (LRQ, c. B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

Entre

Lucian Ispas et Claudia Valeria Ispas
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

Gestion Jaynox Inc.
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier GCR : 196210-7326

No dossier GAJD : 20222304

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Rosanna Eugeni

Pour les Bénéficiaires : Lucian Ispas et
Claudia Valeria Ispas

Pour l'Entrepreneur: Daphnée Comtois et
Danny Blier

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Date d'audience : Le 6 décembre 2022

Date de la décision : Le 6 janvier 2023

Historique du dossier

- 24 mars 2021 : signature contrat préliminaire (A-1) et contrat de garantie GCR signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur (A-2)
- 14 juillet 2021 : date de réception avec réserve du bâtiment (A-3)
- 8 novembre 2021: Formulaire de dénonciation GCR signé par les Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur et à l'Administrateur (A-5)
- 9 décembre 2021 : Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur et à la GCR (A-6)
- 25 mars 2022 : Date de la décision de l'Administrateur (A-15)
- 30 avril 2022 : Demande d'arbitrage des Bénéficiaires et nomination de l'Arbitre (A-17)
- 12 mai 2022 : Date de la décision supplémentaire de l'Administrateur
- 17 mai 2022 : Réception du cahier des pièces de l'Administrateur
- 9 juin 2022 : Visioconférence préparatoire no 1
- 11 juillet 2022: Visioconférence préparatoire no 2
- 20 juin, 4 juillet, 6 septembre et 4 décembre 2022 : Réception des pièces des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur
- 6 décembre 2022: Audience

Mandat et juridiction

[1] Le Tribunal est saisi du présent dossier par nomination en date du 30 avril 2022. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

Le litige

[2] Le 30 avril 2022, les Bénéficiaires font appel à la décision de l'Administrateur datée du 25 mars 2022 (la « **Décision** »), émise en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** »). L'appel porte sur les huit (8) éléments suivants :

- 1. Ventilation – échangeur d'air
- 3. Sol autour de la cour anglaise
- 4. Gouttière qui fuit et infiltration d'eau dans le revêtement de brique
- 5. Remboursement des frais du raccordement temporaire à Hydro-Québec
- 6. Revêtement du crépi : murs de la fondation
- 7. Travaux d'asphalte non achevés
- 8. Mains courantes et balustrades manquantes
- 10. Structure du toit

[3] Après avoir reçu la décision supplémentaire de l'Administrateur sur les points 3,4 et 8 rendue le 12 mai 2022, les Bénéficiaires avisent le Tribunal par courriel le 24 mai 2022 qu'ils se désistent des points 1,3,4,7,8 de leur demande d'arbitrage et confirment que seuls les points en litige sont les suivants:

- 5. Remboursement des frais du raccordement temporaire à Hydro-Québec;
- 6. Revêtement du crépi : murs de la fondation; et
- 10. Structure du toit.

[4] Lors du second appel visioconférence préparatoire, les parties et la soussignée conviennent que compte tenu de la nature des points en litige, une visite des lieux ne sera pas requise.

La valeur du litige

[5] La GCR a estimé la valeur du litige à 19 500 \$. Le Tribunal est d'accord que ce montant est dans l'ordre de la valeur de la main d'œuvre, de l'outillage, de l'équipement et des matériaux des coûts de parachèvement et de réparation des travaux pouvant être envisagés pour répondre aux demandes des Bénéficiaires.

Les témoins entendus lors de l'audience

[6] Les personnes suivantes ont témoigné lors de l'audience:

Pour les Bénéficiaires:

- Claudia Valeria Ispas
- Lucian Ispas
- Rabih Boulos, inspecteur certifié

Pour l'Entrepreneur :

- Daphnée Comtois
- Danny Blier

Pour l'Administrateur :

- Normand Pitre, T.P., inspecteur-conciliateur de la GCR

Fardeau de la preuve

[7] Considérant que les Bénéficiaires contestent le bien-fondé de la décision de l'Administrateur, le fardeau de preuve repose sur leurs épaules, comme stipulé à l'article 2803 du Code civil du Québec.

Point 5. Remboursement des frais du raccordement temporaire à Hydro-Québec

[8] Lors de son témoignage, Mme Ispas explique que le premier contact des Bénéficiaires aux fins de l'achat de leur maison unifamiliale jumelée était avec l'agent immobilier du vendeur en mars 2021. La signature du contrat préliminaire d'achat par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur a eu lieu le ou vers le 24 mars 2021.

[9] Le 4 juin 2021, alors que la date prévue de fin des travaux s'approche, l'agent immobilier informe les Bénéficiaires que l'Entrepreneur subit des charges additionnelles en lien avec le raccordement électrique permanent au réseau d'Hydro-Québec, car le ou le poteau existant appartenant à Bell est pourri.

[10] À la suite des appels qu'elle effectue à Bell puis à Hydro-Québec et à l'Entrepreneur, Mme Ispas apprend qu'il s'agit plutôt d'un poteau d'Hydro-Québec.

[11] M. Blier, contremaître de la construction pour Jaynox, témoigne que son électricien a fait la demande de raccordement électrique permanent à Hydro-Québec le 4 mai 2021. M. Blier était présent au chantier le 2 juin 2021 lorsque les camions d'Hydro-Québec sont arrivés à l'adresse de l'immeuble. Le technicien d'Hydro-Québec l'a alors informé que le poteau était pourri et qu'il ne pouvait donc pas faire le branchement final. L'entrepreneur a reçu par courriel la confirmation d'Hydro-Québec à ce sujet le jour suivant, soit le 3 juin.

[12] M. Blier contacte alors son électricien pour trouver une solution. Ce dernier lui explique qu'il pourrait faire une installation électrique temporaire. Ce ne sera pas à partir du poteau électrique qui doit être changé par Hydro-Québec; il faudrait installer un poteau temporaire, et excaver et poser du câblage additionnel sous terre.

[13] Mme et M. Ispas ont expliqué au Tribunal qu'ils n'étaient pas d'accord de payer des frais additionnels de l'installation électrique temporaire, mais ils ont accepté de le faire afin de ne pas retarder la réception de l'immeuble, et comptaient en venir à une entente à l'amiable sur la question du paiement plus tard.

[14] M. Ispas confirme le 9 juillet 2021 par courriel à l'agent immobilier et à l'Entrepreneur, sa conversation avec ce dernier à ce sujet ¹ :

Je vous apporterai un chèque de 2,471.97 \$, lors de l'inspection pour la réception de la maison mercredi à 13:00, tel que convenu par texto.

Nous paierons pour le raccordement temporaire au système Hydro, car nous voulons une conclusion à l'amiable de la vente, mais comme discuté avec Dani au téléphone hier, à notre avis, il est de la responsabilité du constructeur de s'assurer que la maison a l'électricité et de assumer les coûts implicites du raccordement temporaire et permanent. Car c'est un projet clé en main, et l'électricité est un service de base comme l'eau et la canalisation.

...

[15] Les Bénéficiaires réclament le remboursement de la somme de 2 471,97\$ qu'ils ont payée à l'Entrepreneur pour ce raccordement électrique temporaire.

Discussion

[16] Dans la Décision, le conciliateur-inspecteur de la GCR, M. Pitre, écrit que:

L'administrateur, pour rendre sa décision, doit se référer au Règlement quant à la couverture prévue pour une telle situation, et après analyse, nous observons que rien n'est prévu aux couvertures de la garantie pour une telle situation, avec pour conséquence que l'administrateur n'a aucune juridiction pour cette réclamation.

Dans les circonstances, l'administrateur ayant absence de juridiction, ne peut reconnaître la réclamation des bénéficiaires.

[17] Cet arbitrage a lieu dans le contexte du Règlement, et sa couverture est limitée et conditionnelle. Notamment, le Règlement précise :

- à l'article 7 du **CHAPITE II, SECTION II CONDITIONS À REMPLIR PAR L'ADMINISTRATEUR**, du Règlement :

Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

[Soulignement par l'arbitre]

- Et, à l'article 74 du **CHAPITE III, SECTION II CONTENU DE LA GARANTIE**, du Règlement :

¹ Pièce B-5

Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé.

[Soulignement par l'arbitre]

[18] Lors de sa plaidoirie, le procureur de l'Administrateur a remis aux parties et à la soussignée l'autorité *Shembri et Hill c. Betaplex et GCR*², qui fait état des limitations du Plan de garantie et de jurisprudence à ce sujet.

[19] En l'espèce, il s'agit d'une situation qui a eu lieu avant la réception du bâtiment, et l'article 9 du Règlement précise dans ce cas, que la garantie du plan doit couvrir³:

- les acomptes versés par le bénéficiaire,
- le parachèvement des travaux; et
- le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens des Bénéficiaires, lorsque le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur.

[20] Les éléments couverts par le Plan de garantie avant la réception de la maison sont ceux de l'article 9 du Règlement cité plus haut. Or, la demande de remboursement des Bénéficiaires ne correspond à aucun de ces éléments.

[21] Les Bénéficiaires ont plaidé qu'il s'agissait d'une mesure urgente, occasionnée par le manquement de l'Entrepreneur.

[22] Les seules dépenses remboursables par la garantie sont celles reliées aux mesures urgentes nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment mises en place par les Bénéficiaires. À ce sujet, l'alinéa 18 de l'*ANNEXE II Liste des engagements de l'Entrepreneur* du Règlement comprend l'engagement suivant de l'Entrepreneur:

...
18 à mettre en place s'il y a lieu, toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment ou à rembourser le bénéficiaire lorsque de telles mesures ont dû être mises en place de façon urgente par ce dernier;
...

23] L'Entrepreneur a agi de façon responsable dans les circonstances en proposant une solution pour contourner le problème du poteau pourri qui relève d'Hydro-Québec. Le raccordement électrique final a été reporté dans le temps,

² *Shembri et Hill c. Betaplex inc. et GCR*, sentence arbitrale de Roland-Yves Gagné, datée du 5 décembre 2022, CCAC no. S21-052601-NP

³ certaines conditions précisées à l'article 9 du Règlement s'appliquent

car ce raccordement ne pouvait se faire qu'après le remplacement du poteau électrique par Hydro-Québec. Les dépenses additionnelles pour alimenter en électricité la maison jusqu'au moment du raccordement final d'Hydro-Québec, ne pouvaient vraisemblablement pas être anticipées.

[24] La preuve présentée au Tribunal est à l'effet que les Bénéficiaires étaient d'accord avec la solution proposée par l'Entrepreneur, l'Entrepreneur a présenté une facture aux Bénéficiaires pour le paiement des coûts additionnels, et les Bénéficiaires ont convenu de les payer le jour de la signature de l'acte de vente, mais comptait obtenir le remboursement de la somme payée plus tard.

[25] Je suis d'avis que l'installation électrique temporaire, soit le poteau temporaire, de câblage électrique sous-terrain et le raccordement électrique temporaire effectuée à l'été 2021, ne constitue pas une mesure conservatoire du bâtiment. Par conséquent, la demande d'arbitrage sur ce point est rejetée.

Point 6. Revêtement du crépi : murs de la fondation

[26] Dans la Décision, M. Pitre écrit au sujet du point « revêtement du crépi : murs de la fondation » que :

Les bénéficiaires dénoncent que le crépi n'a pas été appliqué sur la fondation tel que leur aurait mentionné l'agent d'immeuble, lequel aurait indiqué que l'immeuble serait livré tel que les plans sur lesquels il est indiqué de prévoir le crépi.

Lors de notre visite, nous avons constaté que le crépi était absent sur la fondation, tout comme sur l'immeuble voisin jumelé pour lequel au devis de construction, il est clairement indiqué que le crépi est exclu.

Malgré le fait que le crépi ne soit nullement obligatoire sur une fondation, il nous apparaît évident qu'une mésentente contractuelle existe entre les parties, pour laquelle l'administrateur n'a aucune juridiction, aucun document contractuel signé par les parties ne faisant mention que le crépi est inclus ou exclu, le tout en tenant compte que le devis général pour l'immeuble jumelé fait mention que le crépi est exclu.

...

[27] Ainsi, M. Pitre est d'avis qu'il s'agit d'une mésentente contractuelle, et il rejette la demande des Bénéficiaires puisque la garantie ne couvre pas cette situation.

[28] Après avoir entendu la preuve, le Tribunal vient à la conclusion qu'il s'agit plutôt d'un manquement de la part de l'Entrepreneur et non pas d'une mésentente contractuelle, et voici pourquoi.

[29] Lors de son témoignage, Mme Ispas explique qu'avant la signature du contrat préliminaire, les Bénéficiaires ont demandé à l'agent immobilier si tous les éléments indiqués aux plans d'architecture étaient inclus au prix d'achat demandé par l'Entrepreneur et accepté par eux, et celui-ci leur a confirmé, verbalement et par texto, que c'était le cas. Ils ont reçu une copie des plans d'architecture. Ils ont demandé si l'Entrepreneur allait fournir un devis de construction en plus des plans, et la réponse était négative. Ils n'ont pas reçu de devis de construction.

[30] M. Ispas témoigne qu'à la suite de son offre d'achat, les parties ont convenu de se rencontrer sur le site, en vue de signer le contrat préliminaire. M. Blier était présent ainsi que son agent immobilier et les Bénéficiaires. M. Ispas et sa conjointe ont vérifié de nouveau s'il n'y avait pas d'exclusion aux plans d'architecture, et ont été rassurés que tous les éléments étaient inclus au contrat.

[31] Pour s'engager dans la promesse d'achat, les Bénéficiaires signent tout d'abord le 21 mars 2021 le formulaire *OACIQ Promesse d'achat* préparé par l'agent d'immeuble (B-1). Ils signent ensuite, conjointement avec l'Entrepreneur, le ou vers le 24 mars 2021, le formulaire *Contrat préliminaire GCR* préparé par l'Entrepreneur (A-1), le document *Contrat de garantie GCR (A-2)*, et les plans d'architecture (B-2).

[32] La réception de l'immeuble a lieu le 14 juillet 2021.

[33] M. Boulos, l'inspecteur de préreception des Bénéficiaires, témoigne que lors de sa visite des lieux le 14 juillet 2021⁴, il a comparé les plans du projet aux travaux effectués. Il a observé qu'il n'y avait pas de crépi sur la partie extérieure visible des fondations, alors que la 3^e note spécifique du projet sur le plan d'architecture A-001 indique du crépi.

[34] Dans son rapport d'inspection de préreception daté du même jour, M. Boulos écrit :

⁴ Pièce A-4

Selon le plan d'architecture No. A001 en titre de « Notes générales », les murs de fondation devraient avoir un revêtement de crépi. Lors de notre inspection, le crépi était manquant (travaux inachevés).

[Soulignement par l'arbitre]

[35] Le *Formulaire d'inspection préreception GCR* signé par les parties le 14 juillet 2021, indique « Réception – avec réserve » signifiant que les travaux n'étaient pas entièrement complétés à la date de la réception. À l'item 2 *Fondations, 2.2 Crépis de béton* de la liste d'éléments à inspecter, ni la case « vérifié » ni la case « N/A » ne sont cochées, comme c'est le cas pour d'autres éléments non réglés ou non complétés (gouttières, systèmes électriques).

[36] Lors de son témoignage, M. Pitre fait remarquer que la note sur le plan d'architecture A-1001, se lit ainsi:

Prévoir un revêtement de crépi cimentaire sur la fondation extérieure.

[37] Pour M. Pitre, cette note ne signifie pas qu'il y aura du crépi, mais plutôt que la surface sera préparée pour recevoir du crépi.

[38] Or comme l'indique son rapport, l'inspecteur M. Boulos est d'avis contraire; que les plans d'architecture précisent que le crépi sera effectué par l'Entrepreneur.

[39] J'en viens à la même conclusion que M. Boulos. Cette note pourrait vouloir dire que le crépi sera posé uniquement sur les surfaces de fondation extérieures et visibles, mais pas que le crépi mentionné au plan est exclu des travaux du contrat.

[40] De plus, le fait que le devis de l'immeuble voisin jumelé fasse mention que le crépi est exclu n'a pas d'effet sur les engagements de l'Entrepreneur envers les Bénéficiaires du présent dossier, qui eux n'ont pas reçu de devis.

[41] Le point 5 doit satisfaire les critères de l'alinéa 1 de l'article 10 du Règlement qui se lie :

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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 œuvre

de la garantie de parachèvement des travaux 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 l'inspection préreception;

...

[42] Les Bénéficiaires ont présenté leur dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le 8 novembre 2021, soit moins de 3 mois après la date de fin des travaux du 13 août 2021 convenue par les parties lors de l'inspection préreception⁵.

[43] L'analyse du dossier et les témoignages à l'audience m'ont permis de constater qu'en l'espèce, la situation décrite au point 5 a été dénoncée dans un délai raisonnable et satisfait les critères prévus à l'article 10 du Règlement. Par conséquent, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage sur ce point.

Point 10. Structure du toit

[44] M. Boulos témoigne que lors de la visite de préreception de l'immeuble, il a marché sur le toit et a senti des flexions sous son poids, puis il a visité l'entretoit. Il note dans son rapport que :

En marchant sur la toiture, nous avons constaté des flexions au niveau de la structure du toit. Le revêtement intermédiaire du toit observé est composé de panneaux OSB de 15/32 pouces d'épaisseur. Selon les plans d'architecture no. A300 et A301 en titre « Coupes Générales », la toiture est de type T01 décrite sur le plan d'architecture no. A550 en titre « Compositions typiques » d'avoir un contreplaqué de type extérieur 5/8 pouces. Nous recommandons de vérifier auprès de l'architecte s'il a validé et accepté ce changement de la structure du toit. ...

[45] À l'audience, M. Boulos montre le contreplaqué 5/8 spécifié au détail de la composition T1 de la toiture sur le plan A550, et ses photos prises dans l'entretoit des panneaux OSB incluses dans son rapport, qui lui ont permis de conclure que pontage de la toiture a été érigé à l'aide d'OSB 15/32 en lieu de feuilles de contreplaqué 5/8 pouce. Pour cette raison, il a recommandé aux Bénéficiaires de vérifier auprès de l'Architecte si la substitution est adéquate.

[46] Les Bénéficiaires incluent le point « Malfaçon, Structure du toit » dans leur dénonciation à l'Entrepreneur et à la GCR du 8 novembre, 2021, et demandent une attestation que le OSB installé est équivalent au contreplaqué précisé au plan d'architecture.

⁵ Pièce A-3

[47] M. Pitre explique qu'il a tenu compte des éléments suivants dans la Décision : un courriel du 17 janvier 2022, du manufacturier des fermes de toit à l'Entrepreneur, le *Tableau 9.23.16.7-A Épaisseur des supports de couverture* du Code de construction du Québec 2010 qui précise les épaisseurs minimales pour différents types de panneaux (contreplaqué, panneaux de copeaux orientés et panneaux de copeaux) en fonction de l'espacement des appuis du toit, et la présence de "clips" en H sur les fermes visible sur les photos de M. Boulos.

[48] Ces éléments lui ont permis de constater que les travaux réalisés par l'Entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art.

[49] Dans la Décision, il écrit que :

...pour être couvert par la garantie, le point 10 doit rencontrer les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement qui précise:

10. La garantie d'un plan dans le cas du manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment 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 œuvre 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 l'inspection préreception.

[50] Il conclut qu'il y a absence de malfaçon et rejette la réclamation des Bénéficiaires à l'égard du point 10 étant donné que les éléments étudiés lui ont permis de conclure que les travaux respectent les normes en vigueur et les règles de l'art.

[51] Lors de l'audience, M. Blier souligne que le 6 septembre 2022, Mme Comtois a transmis aux parties et à la soussignée un plan de la toiture de l'immeuble préparé par le manufacturier à la demande de l'Entrepreneur. Ce plan est scellé et signé par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

[52] Il s'agit d'un plan de la structure du toit, et la note « OSB 15/32 OK avec H Clip » apparaît sur le plan.

[53] L'inspecteur des Bénéficiaires n'avait pas vu ce plan auparavant.

[54] Je rappelle que le fardeau de la preuve repose sur celui qui conteste la décision de l'Administrateur.

[55] Le Tribunal conclut que les Bénéficiaires n'ont pas prouvé que la décision de l'Administrateur est erronée, et la demande des Bénéficiaires à l'égard du point 10 est rejetée.

La facture de l'expert M. Boulos, inspecteur certifié

[56] Les Bénéficiaires demandent que leur soient remboursés les frais des services de témoignage de leur expert, à l'audience du présent arbitrage (facture de 459,90 \$).

[57] Les Bénéficiaires ont eu gain de cause à l'égard du point 6 de leur demande et l'interprétation par M. Boulos des plans d'architecture m'a servi à rendre ma décision. Conformément à l'article 124 du Règlement, je statue que 150 \$ de la facture de M. Boulos représente les frais raisonnables d'expertises que l'Administrateur doit rembourser aux Bénéficiaires.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

MAINTIENT la Décision de l'Administrateur et **REJETTE** la demande d'arbitrage quant aux points 5 et 10 de leur réclamation;

ACUEILLE la demande d'arbitrage quant au point 6;

ORDONNE à l'Entrepreneur ou à défaut à la GCR de procéder au parachèvement des travaux qui s'imposent quant au point 6, dans les cinq (5) mois qui suivent la présente décision, car nous sommes présentement en hiver;

ORDONNE à l'Administrateur de rembourser aux Bénéficiaires la somme 150,00\$ des frais d'expertise en lien avec le témoignage de M. Boulos, et ce dans un délai de trente (30) jours suivant la réception de la présente décision;

ORDONNE à l'Administrateur de payer les frais du présent arbitrage.

À Montréal, le 6 janvier 2023



Rosanna Eugeni
Arbitre