ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **CCAC**

C A N A D A
PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier : S22-100601-NP

PRÉSENT : Marie-Claude Martel, arbitre

JEAN-ROBERSON MICHEL
MARIE-MONISE DORCE
Bénéficiaires

c.

PRO-CHARPENTE INC.
Entrepreneur

et

GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

I. INTRODUCTION

[1] Les Bénéficiaires font appel au processus d'arbitrage du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le *Règlement*) suivant une décision de l'Administrateur rendue le 16 septembre 2022.[1]

[1] Pièce A-8.

[2] Suivant consentement des Bénéficiaires représentés par Monsieur Michel lors de la première conférence de gestion, la présente décision traite des points ci-après :

a) Point 3 de la décision de l'Administrateur : Le coin du garage n'est pas finalisé;

b) Point 4 de la décision de l'Administrateur : Enlever les haubans dans le *parking*;

II. HISTORIQUE

[3] Le 8 septembre 2020, les Bénéficiaires signent un Contrat préliminaire visant l'acquisition d'une maison unifamiliale non détenue en copropriété indivise.[2]

[4] Le 24 juin 2021, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur signent le Formulaire d'inspection préréception.[3]

[5] La preuve révèle également que, le 24 juin 2021, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur signent un document intitulé *Parachèvement après inspection*[4], lequel contient une liste d'items :

« Maçonnerie en façade
Vinyl(sic) et canexel
Balcon arrière
Crépit(sic) en béton
Hauban d'Hydro-Québec
Porte d'entrée à changer
Ajuster porte patio
Luminaire simulaire à changer
Check du plancher
Luminaire à changer – cuisine »

[6] Le 25 avril 2022, les Bénéficiaires transmettent un Avis de dénonciation à l'Entrepreneur.[5]

[7] Le 9 mai 2022, les Bénéficiaires présentent une réclamation[6] à la Garantie Construction Résidentielle.

[8] La réclamation des Bénéficiaires vise les quatre items suivants :

1. Luminaires extérieurs non fonctionnels
2. Béton fissuré dans le garage
3. Le coin du garage n'est pas finalisé

[2] Pièce A-1.
[3] Pièce A-3.
[4] Pièce A-4.
[5] Pièce A-4.
[6] Pièce A-5.

4. Enlever les haubans dans le *parking*

[9] Le 23 juin 2022, Monsieur Sylvain Legault, technologue professionnel, agissant à titre de représentant de l'Administrateur, visite les lieux.[7]

[10] Le 16 septembre 2022, Monsieur Legault rend la décision de l'Administrateur dans le cadre de laquelle il reconnaît le bien-fondé de la réclamation des Bénéficiaires quant au premier point.[8]

[11] Insatisfaits de cette décision, le 6 octobre 2022, les Bénéficiaires soumettent les points suivants au processus d'arbitrage :[9]

> *« Je vous écris juste pour faire une demande en arbitrage.*
> *Voici les points dont je veux mettre en arbitrage:*
> 1. *Déplacer les haubans se trouvant à l'entrée de mon stationnement*.
> 2. *Achever le coin de mon garage*.
> 3. *dédommagement pour ma voiture qui a été frappée dans les haubans*.
> 4. *dédommagement pour les travaux de pose de pavé uni à mon stationnement qui sont retardés a cause que l'entrepreneur n'a pas déplacé les haubans tel qu'il a promis dans la liste des travaux de parachèvement qu'il a signé avec moi. »*

[12] Le 13 octobre 2022, la soussignée est nommée pour agir à titre d'arbitre unique dans le cadre du présent dossier.[10]

[13] Lors de la première conférence de gestion ayant eu lieu le 9 décembre 2022, les Bénéficiaires consentent à retirer les demandes 3 et 4 formulées dans le cadre de leur demande d'arbitrage, vu l'absence de compétence du présent Tribunal d'arbitrage pour agir.

[14] Ainsi, le Tribunal est saisi des questions concernant le coin du garage non parachevé et l'enlèvement des haubans.

[15] Le 25 janvier 2023, le Tribunal a entendu la demande des Bénéficiaires au mérite. Les Bénéficiaires ont été entendus à titre de témoins, de même que Monsieur Stéphane Hogue, représentant de l'Entrepreneur, et Monsieur Sylvain Legault.

---

[7] Pièce A-8.
[8] Pièce A-8.
[9] Pièce A-9.
[10] Pièce A-9.

III. QUESTIONS EN LITIGE

[16] Le Tribunal est saisi des deux questions en litige suivantes :

a) L'Administrateur a-t-il erré en rejetant la réclamation concernant le coin du garage non parachevé vu l'absence de dénonciation dans les délais prescrits par le *Règlement*?

b) L'Administrateur a-t-il erré en concluant que la réclamation des Bénéficiaires concernant l'enlèvement des haubans n'était pas visée par le *Règlement*?

IV. ANALYSE

a) L'Administrateur a-t-il erré en rejetant la réclamation concernant le coin du garage non parachevé vu l'absence de dénonciation dans les délais prescrits par le Règlement?

[17] Le Tribunal confirme la décision de l'Administrateur quant à ce point.

[18] Dans sa décision, l'Administrateur conclut qu'il s'agit d'une malfaçon apparente. La preuve non contredite soutient cette affirmation.

[19] D'abord, les Bénéficiaires ne font aucune preuve quant au caractère caché ou masqué de cette malfaçon.

[20] Bien que le représentant de l'Entrepreneur admette que cette malfaçon n'a pas été vue lors de la visite de préréception, il soutient également que cette malfaçon est apparente.

[21] Ensuite, le témoignage fort crédible de Monsieur Legault, représentant de l'Administrateur, est à l'effet que cette malfaçon est apparente pour toute personne raisonnable.

[22] La preuve non contredite est à l'effet que cette malfaçon a été dénoncée par courriel à l'Administrateur le 23 juin 2022, soit tout près d'un an suivant l'inspection préréception.

[23] Rien n'explique pourquoi le délai de trois jours, prescrit par le *Règlement* pour dénoncer une malfaçon apparente, n'a pas été respecté.

[24] La Garantie Construction Résidentielle est régie par un *Règlement* qui encadre le recours à ce forum, sans restreindre les droits des Bénéficiaires à faire valoir leurs droits devant d'autres forums, potentiellement moins restrictifs, au besoin.

[25] L'Administrateur est tenu de rendre ses décisions dans le cadre prescrit par le *Règlement*.

[26] Rien dans la preuve ne permet de remettre en question la décision de l'Administrateur, bien au contraire.

[27] En conséquence, le Tribunal confirme la décision de l'Administrateur quant au point 3 (*Le coin du garage n'est pas finalisé*) de sa décision et rejette la réclamation du Bénéficiaire à cet égard en raison de la dénonciation tardive de cette malfaçon apparente.

b) L'Administrateur a-t-il erré en concluant que la réclamation des Bénéficiaires concernant l'enlèvement des haubans n'était pas visée par le Règlement?

[28] Le Tribunal confirme la décision de l'Administrateur quant à ce point.

[29] Les Bénéficiaires ont administré une preuve visant à démontrer l'engagement contractuel de l'Entrepreneur à faire les démarches requises au déplacement des haubans actuellement fixés dans l'emprise du stationnement des Bénéficiaires.

[30] Les Bénéficiaires ont également tenté de faire la preuve qu'ils avaient déboursé une somme additionnelle de 8 000,00 $, notamment en contrepartie de cet engagement contractuel. La preuve documentaire est cependant contradictoire à ce sujet.

[31] Dans tous les cas, le Tribunal n'a pas à prendre position relativement à ce potentiel engagement contractuel.

[32] Tel que mentionné dans le cadre de la question précédente, tant l'Administrateur que le Tribunal sont tenus de rendre leurs décisions dans le cadre du *Règlement* en vertu duquel ils ont compétence pour agir.

[33] Quant à la question des haubans, la preuve non contredite est à l'effet que les haubans ne font pas partie intégrante du bâtiment principal.

[34] Qui plus est, l'Entrepreneur démontre, par la production du certificat de localisation de l'immeuble, que lesdits haubans ne font même pas partie de l'immeuble vendu par l'Entrepreneur aux Bénéficiaires.

[35] Ceci ne vient que confirmer la décision de l'Administrateur d'appliquer l'exclusion prévue à l'article 12 (9) du *Règlement*. Les haubans sont un ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment principal.

[36] En conséquence, le Tribunal confirme la décision de l'Administrateur sur ce point et rejette la réclamation des Bénéficiaires.

[37] Une fois de plus, le Tribunal tient à préciser que la présente décision ne restreint aucunement les droits des Bénéficiaires de présenter leurs réclamations devant un autre forum s'ils le jugent à propos.

c) Les frais d'arbitrage

[38] L'article 37 du *Règlement* prévoit ce qui suit :

> *« Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.*
>
> *Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts. »*

[39] L'article 116 du *Règlement* prévoit également que l'Arbitre a le pouvoir de statuer en équité lorsque les circonstances le justifient.

[40] Les Bénéficiaires n'ont gain de cause sur aucun des points soulevés dans le cadre de leur réclamation. En vertu de l'article 123 du Plan de garantie et vu que les bénéficiaires n'ont eu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, je me dois de départager les coûts de l'arbitrage entre l'administrateur du plan et les bénéficiaires.

[41] Conséquemment, mais usant de la discrétion qui m'est accordée, les frais d'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité selon l'article 116 et 123 du plan de garantie, seront partagés entre les Bénéficiaires pour la somme de 25,00 $ et l'administrateur du plan pour la balance du coût du présent arbitrage.

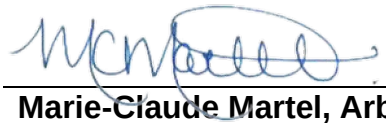
POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[42] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

[43] **LE TOUT** avec les frais d'arbitrage à la charge de l'Administrateur Garantie Construction Résidentielle, sauf pour la somme de 25,00 $ qui sera à la charge des Bénéficiaires, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, suivant l'expiration d'un délai de grâce de 30 jours.

[44] **RÉSERVE** à l'Administrateur Garantie Construction Résidentielle le droit d'être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution, le cas échéant, pour toute somme versée en ses lieux et places, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'Annexe II du *Règlement*) conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 17 février 2023



Marie-Claude Martel, Arbitre

Audience : 25 janvier 2023

Présents :

Monsieur Jean Roberson Michel
Madame Marie-Monise Dorce
Bénéficiaires

Monsieur Stéphane Hogue
Pro-Charpente inc.
Entrepreneur

Me Pierre-Marc Boyer
Garantie Construction Résidentielle