

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

SERGE MIRON et LOUISE GIRARD

Bénéficiaires

Et

HABITATIONS LOUIS-SEIZE/CONSTRUCTIONS LOUIS-XVI

Entrepreneur

Et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

Administrateur

N° dossier / Garantie : 176882-6524

N^{os} dossiers / GAJD : 20211211

N° dossier / Arbitre : 35304-65

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour les Bénéficiaires : Serge Miron et Louise Girard

Pour l'Entrepreneur : Manon Partenza

Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon

Date d'audience : Le 25 avril 2023

Lieu : Visite préliminaire à l'immeuble et ensuite par visioconférence ZOOM

Immeuble concerné : 16900, du Zircon, Mirabel

Date de la décision : Le 4 mai 2023

LES PIÈCES

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

B-1: Acte de vente de l'immeuble intervenu le 20 octobre 2020 entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires.

B-2 : Document de Barwood-Pilon su sujet des spécifications de l'escalier donnant accès au rez-de-chaussée de l'immeuble.

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

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

A-1: Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 31 janvier 2020;

A-2: Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 31 janvier 2020;

A-3: Avis de fin de travaux signé par l'Entrepreneur le 16 octobre 2020;

A-4: Courriel de dénonciation envoyé par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur le 12 juillet 2021 auquel est joint :

➤ Le formulaire de dénonciation envoyé le 22 juin 2022.

A-5: Courriel de l'avis de 15 jours envoyé à l'Entrepreneur le 4 août 2021 auquel sont joints :

➤ Le formulaire des mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus à la présente);

➤ Le courriel de dénonciation déjà soumis en A-4.

A-6: Courriel de réponse de l'Entrepreneur daté du 4 août 2021 auquel est joint :

➤ Le formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur daté du 4 août 2021.

A-7: Formulaire d'inspection préreception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 20 octobre 2020;

A-8: En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 21 octobre 2021 et la preuve de réception de Postes Canada des Bénéficiaires daté du 27 octobre 2021;

A-9: Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 15 novembre 2021 auquel sont joints :

- La demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 12 novembre 2021;
- La lettre de nomination de l'arbitre datée du 15 novembre 2021;
- La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-8.

A-10: Curriculum vitae de Benoit Pelletier;

A-11: Décision de l'Administrateur datée du 16 juillet 2021.

LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE

[4] Pour les Bénéficiaires :

- Serge Miron
- Louise Girard

[5] Pour l'Entrepreneur :

- Yves Gervais
- Manon Partenza

[6] Pour l'Administrateur :

- Benoit Pelletier, technologue professionnel

LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR DU 16 JUILLET 2021

[7] Le 7 février 2020, intervient un *Contrat préliminaire* (A-2) entre Serge Miron, Louise Girard (« **Bénéficiaires** ») et les Habitations Louis-Seize Inc. (l'« **Entrepreneur** ») pour la construction d'une maison unifamiliale isolée (l'« **Immeuble** ») et aujourd'hui sise au 16 900, rue du Zircon, à Mirabel.

[8] La construction de l'Immeuble est garantie selon les termes et conditions du *Contrat de garantie* (A-1) émis par la Garantie de construction résidentielle (l'« **Administrateur** »).

[9] Le 16 octobre 2020, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur procèdent à l'inspection pré-réception de l'Immeuble et ils identifient au *Formulaire d'inspection pré-réception* (A-7) les éléments à corriger ou à parachever par l'Entrepreneur.

- [10] Le 20 octobre 2020, est la date convenue avec les Bénéficiaires pour l'exécution par l'Entrepreneur des travaux à corriger ou à parachever et identifiés au *Formulaire d'inspection pré-réception (A-7)*.
- [11] Le 23 octobre 2020, les Bénéficiaires dénoncent (A-11, p.35) à l'Entrepreneur et à l'Administrateur les points dont ils sont insatisfaits en lien avec la construction de l'Immeuble.
- [12] Le 16 avril 2021, les Bénéficiaires dénoncent (A-11, p.36) à l'Entrepreneur et à l'Administrateur certains points additionnels dont ils sont insatisfaits en lien avec la construction de l'Immeuble.
- [13] Le 19 avril 2021, les Bénéficiaires soumettent une réclamation auprès de l'Administrateur pour statuer sur les points mentionnés aux deux (2) dénonciations précitées du 23 octobre 2020 et du 16 avril 2021.
- [14] Le 16 juillet 2021, Benoit Pelletier, technologue professionnel et conciliateur de l'Administrateur, rend une décision (A-11) sur les points dénoncés par les Bénéficiaires (la « **Décision 1** »).
- [15] Les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ne demandent pas l'arbitrage de la Décision 1.

LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR DU 21 OCTOBRE 2021

- [16] Le 22 juin 2021, les Bénéficiaires dénoncent (A-4) à l'Entrepreneur et à l'Administrateur des points additionnels dont ils sont insatisfaits en lien avec la construction de l'Immeuble.
- [17] Le 16 juillet 2021, les Bénéficiaires soumettent une seconde réclamation auprès de l'Administrateur pour statuer sur les points de la dénonciation du 21 juillet 2021.
- [18] Le 21 octobre 2021, M. Pelletier rend une décision (A-8) sur les points dénoncés par les Bénéficiaires (la « **Décision 2** »).
- [19] Le 12 novembre 2021, les Bénéficiaires demandent l'arbitrage des points 5, 6 et 14 (A-9) ci-après nommés de la Décision 1:
- 5 - Dommages au revêtement de fibre de type Canexel;
 - 6 - Décoloration du seuil de la porte fenêtre coulissante;
 - 14 - Dommages au revêtement de plancher de la cuisine.
- [20] À l'audition, les Bénéficiaires demandent au Tribunal de statuer également sur les points ci-après nommés de la Décision 1 :

8 - Uniformité de la fausse fenêtre au-dessus de la porte principale

16 - Tôle manquante à la toiture de l'entrée principale

LES POINTS EN LITIGE

Point 5 - Dommages au revêtement de fibre de type Canoxel

[21] Au jour de l'audition, les Bénéficiaires avisent le Tribunal qu'ils se désistent de ce point de leur réclamation.

Point 6 - Décoloration du seuil de la porte fenêtre coulissante

[22] Lors du coulage de la dalle de béton par l'Entrepreneur, des gouttes de béton se sont déposées sur le seuil de la porte fenêtre coulissante arrière de l'Immeuble.

[23] À la Décision 2, M. Pelletier rapporte que « *l'entrepreneur a indiqué qu'il s'agit de taches qui disparaîtront lors de travaux de nettoyage* » (A-8, p. 11).

[24] Malgré le nettoyage du seuil de la porte, une tache est toujours visible comme a pu le constater le Tribunal lors de la visite de l'Immeuble.

[25] À l'audition, l'Entrepreneur mentionne cette fois que des travaux de polissage sur la zone touchée feraient disparaître la tache. Il refuse toutefois d'exécuter les travaux en raison qu'il s'agit d'une question d'esthétique, situation non garantie par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[26] Le Tribunal ne partage pas cet avis. Il ne s'agit pas d'un choix de couleurs discutable, mais plutôt d'une situation qui émane de la mauvaise exécution des travaux de l'Entrepreneur qui n'a pas suffisamment protégé son espace de travail au moment de l'exécution des travaux pour couler la dalle de béton.

[27] Conséquemment, le Tribunal accueille cet item de la réclamation des Bénéficiaires.

Point 14 - Dommages au revêtement de plancher de la cuisine

[28] Les Bénéficiaires réclament de l'Entrepreneur le remplacement de quelques lattes de bois abimées situé près du frigidaire du plancher de cuisine (A-8, photos p.18).

[29] Selon les Bénéficiaires, les marques ont été causés après certains travaux correctifs effectués par le sous-traitant (Bois d'Or) de l'Entrepreneur pour permettre l'installation du frigidaire dans l'espace prévue. C'est lors du maniement du frigidaire que le sous-traitant a endommagé les quelques lattes de bois du plancher de cuisine.

- [30] À l'audition, l'Entrepreneur (M. Gervais) répond que son sous-traitant (Bois d'Or) nie avoir endommagé le plancher de bois de la cuisine lors de l'installation du frigidaire. Le représentant de Bois d'Or n'est toutefois pas présent à l'audition pour l'affirmer.
- [31] Le témoignage des Bénéficiaires entourant les circonstances des dommages qu'a constaté le Tribunal aux lattes de bois du plancher de la cuisine est crédible et convaincant.
- [32] La prépondérance de la preuve présentée à l'audition convainc le Tribunal d'accueillir cet item de la réclamation des Bénéficiaires.

Point 8 - Uniformité de la fausse fenêtre au-dessus de la porte principale

- [33] Le pourtour intérieur de la fenêtre située au-dessus de l'entrée principale de l'Immeuble est en bois naturel.
- [34] Le Tribunal remarque que la Décision 1 dispose de ce point (A-11, p.21-22). M. Pelletier a en effet conclu au point 11 - *Cadrage intérieur de la fenêtre au-dessus de la porte principale* qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation des Bénéficiaires en raison de leur défaut d'avoir dénoncé la situation dans les trois (3) jours suivant la réception par les Bénéficiaires de l'Immeuble (art. 10.2 du Règlement).
- [35] Ce point est traité de nouveau au point 8 - *Uniformité de la fausse fenêtre au-dessus de la porte principale* de la Décision 2. Cette fois, M. Pelletier conclut qu'il n'y a pas de malfaçon et rejette cet item de la réclamation des Bénéficiaires.
- [36] Les Bénéficiaires n'ont pas porté en arbitrage la Décision 1 qui a aujourd'hui force de chose jugée. Le Tribunal n'a donc pas juridiction pour statuer sur le point 8 de la réclamation des Bénéficiaires.
- [37] Cela étant dit, le Tribunal aurait tout de même rejeté le point 8 de la réclamation des Bénéficiaires.
- [38] Le pourtour intérieur de la fenêtre située au-dessus de l'entrée principale de l'Immeuble est en bois naturel et accessible que par le comble de toit.
- [39] Bien que peu visible de l'extérieur et qu'il s'agit d'une pièce condamnée de l'Immeuble, les Bénéficiaires soumettent que cette section doit être peinte en blanc comme l'intérieur des autres fenêtres de l'Immeuble et pour assurer un ensemble visuel harmonieux.
- [40] Aucun document lié à la construction de l'Immeuble traite de cette spécification.
- [41] Il s'agit pour le Tribunal d'une question esthétique et non d'une malfaçon au sens de l'art. 10 du Règlement.

Point 16 - Tôle manquante à la toiture de l'entrée principale

- [42] Au jour de l'audition, l'Entrepreneur avise le Tribunal qu'il consent à effectuer les travaux correctifs réclamés au plus tard le 12 mai 2023 et qui consistent à installer à deux endroits un morceau manquant d'aluminium.

LA DÉCISION 1

Point 1 - Retouches de peinture et sablage

- [43] À l'audition, les Bénéficiaires se plaignent de la mauvaise exécution des travaux de l'Entrepreneur liés à des retouches de peinture, notamment à l'intérieur de la salle de bain du rez-de-chaussée et aux cadrages de portes du rez-de-chaussée.
- [44] M. Pelletier a accueilli cette réclamation des Bénéficiaires au Point 1- *Retouches de peinture et sablage* de la Décision 1.
- [45] La Décision 1 est exécutoire. Si les Bénéficiaires sont insatisfaits des travaux correctifs, ils doivent le rapporter à l'Administrateur. Le Tribunal n'a pas juridiction pour statuer sur cette plainte des Bénéficiaires.

Point 9 - Couleur différente des escaliers et rampes en lien avec les planchers

- [46] À l'audition, les Bénéficiaires se plaignent que la couleur des escaliers et de la rampe qui donnent accès à la pièce du rez-de-chaussée n'est pas identique à celle du plancher du rez-de-chaussée.
- [47] M. Pelletier a rejeté cette réclamation des Bénéficiaires au point 9 - *Couleur différente des escaliers et rampes en lien avec les planchers* de la Décision 1.
- [48] Les Bénéficiaires n'ont pas demandé l'arbitrage de la Décision 1. Le Tribunal n'a pas juridiction pour statuer sur cette plainte des Bénéficiaires.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE du désistement des Bénéficiaires du point 5 - *Dommmages au revêtement de fibre de type Canoxel* de la décision de l'Administrateur du 21 octobre 2021 à son dossier 176882-6524;

ACCUEILLE le point 6 - *Décoloration du seuil de la porte fenêtre coulissante* de la réclamation des Bénéficiaires et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux correctifs au plus tard le 5 juin 2023 ou selon entente entre les parties et à défaut **ORDONNE** à l'Administrateur d'exécuter les travaux correctifs dans les trente jours suivant le délai accordé à l'Entrepreneur;

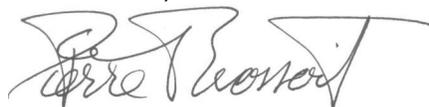
ACCUEILLE le point 14 - *Dommmages au revêtement de plancher de la cuisine* de la réclamation des Bénéficiaires et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'exécuter les

travaux correctifs au plus tard le 5 juin 2023 ou selon entente entre les parties et à défaut **ORDONNE** à l'Administrateur d'exécuter les travaux correctifs dans les trente jours suivant le délai accordé à l'Entrepreneur;

PREND ACTE de l'engagement de l'Entrepreneur d'exécuter les travaux correctifs en lien avec le point 16 - *Tôle manquante à la toiture de l'entrée principale* de la réclamation des Bénéficiaires au plus tard le 12 mai 2023 et qui consistent à installer à deux endroits un morceau manquant d'aluminium.

CONDAMNE l'Administrateur au paiement des frais d'arbitrage.

À Montréal, le 4 mai 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pierre Brossoit', written over a horizontal line.

Me Pierre Brossoit, arbitre