

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 : 176882-5139

N^{os} dossiers / GAJD : 20211211 (B)

N° dossier / Arbitre : 35304-75

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: Facture de Installation Claude Filion inc.

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

[3] Les pièces produites par l'Administrateur :

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: Formulaire d'inspection préreception signée par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou vers le 16 octobre 2020;

A-4: Courriel de dénonciation daté du 23 octobre 2020;

A-5: Courriel de dénonciation ajout daté du 3 juin 2021;

A-6: Courriel de dénonciation – calfeutrage fenêtres daté du 7 juin 2021;

A-7: Courriel de dénonciation – gouttières - daté du 7 juin 2021;

A-8: Formulaire de réclamation daté du 16 avril 2021;

A-9: En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 26 avril 2021, avec les preuves de remises par courriel, incluant :

➤ Courriel des Bénéficiaires daté du 19 avril 2021;

➤ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

A-10: Courriel de l'Entrepreneur à la suite de l'avis de 15 jours daté du 3 mai 2021, incluant :

➤ Formulaire de mesures à prendre daté du 3 mai 2021;

A-11: Courriel de suivi des Bénéficiaires daté du 21 janvier 2021;

A-12: Courriel des Bénéficiaires concernant la condensation dans l'entre-toit daté du 3 juin 2021;

- A-13:** Courriel des Bénéficiaires daté du 3 juin 2021, incluant :
- Formulaire de mesures à prendre (voir A-10).
- A-14:** Courriel de suivi des Bénéficiaires daté du 1^{er} octobre 2021;
- A-15:** Courriel des Bénéficiaires concernant le four daté du 30 novembre 2021;
- A-16:** Courriel de l'Entrepreneur concernant l'infiltration d'eau daté du 3 décembre 2021, incluant :
- Photos.
- A-17:** Courriel des Bénéficiaires concernant l'infiltration d'eau daté du 3 décembre 2021,
- A-18:** Courriel des Bénéficiaires concernant le four daté du 16 décembre 2021, incluant :
- Facture d'Habitations Louis-Seize inc.
- A-19:** Courriel d'insatisfaction des Bénéficiaires daté du 12 mai 2022;
- A-20:** Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-21:** En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 10 mars 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires datés du 5 avril 2022 et de l'Entrepreneur daté du 20 mars 2022;
- A-22:** La décision rectifiée datée du 30 mars 2022;
- A-23:** Courriel de notification de l'organisme d'arbitrage daté du 11 avril 2022, incluant :
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 8 avril 2022;
 - Décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 10 mars 2022 (Voir A-21);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 11 avril 2022.
- A-24:** Curriculum Vitae du conciliateur Benoit Pelletier.
- A-25:** Décision de l'Administrateur du 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-1) 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-2) 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-3) 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-3).
- [11] Le 23 octobre 2020, les Bénéficiaires dénoncent (A-4) 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-25, 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 16 avril 2021, les Bénéficiaires soumettent une réclamation (A-8) 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-25) 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.
- [16] L'Entrepreneur exécute les travaux auquel l'oblige la Décision 1, mais certains d'entre eux ne sont pas à la satisfaction des Bénéficiaires.

LA DÉCISION SUPPLÉMENTAIRE DE L'ADMINISTRATEUR DU 10 MARS 2022

- [17] Le 10 mars 2022, M. Pelletier rend une décision supplémentaire (la « **Décision 2** ») en lien avec la qualité des travaux exécutés par l'Entrepreneur qui font l'objet la Décision 1 et dont les Bénéficiaires sont insatisfaits.
- [18] Le 8 avril 2022, les Bénéficiaires demandent l'arbitrage des points 5, 6,12 et 35 de la Décision 2 (A-21) et ci-après nommés :
- 5 - Pierres blanches tachées par des coulisses d'eau;
 - 6 - Infiltration d'eau provenant du toit avant;
 - 12 - Infiltration d'air froid porte principale;
 - 35 - Remboursement d'une facture.

POINTS EN LITIGE

Point 5 - Pierres blanches tachées par des coulisses d'eau

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

Point 6 - Infiltration d'eau provenant du toit avant

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

Point 12 - Infiltration d'air froid porte principale

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

Point 35 – Remboursement d'une facture

- [22] Le 3 juin 2021, les Bénéficiaires dénoncent à l'Administrateur que le cabinet du four de la cuisine ne respecte pas les spécifications fournies (A-5).

- [23] M. Pelletier accueille à la Décision 1 (A-25, p.12) la réclamation des Bénéficiaires et ordonne à l'Entrepreneur de procéder aux vérifications et travaux correctifs requis au plus tard le 30 septembre 2021.
- [24] Suite à la Décision 1, l'Entrepreneur effectue des travaux correctifs, mais les travaux ne parviennent pas à permettre l'installation appropriée et d'équerre du four dans le cabinet prévu à cette fin. Selon l'Entrepreneur, la cause du problème est une configuration déficiente du four et pour les Bénéficiaires une mauvaise conception des travaux de l'Entrepreneur.
- [25] Le 1^{er} octobre 2021, les Bénéficiaires avisent (A-14) l'Entrepreneur que trois (3) installateurs différents d'électroménagers et un (1) technicien de la société Kitchen Aid ont confirmé que les spécifications du cabinet empêchent l'installation adéquate du four.
- [26] Le 27 octobre 2021, Installation Claude Filion inc., une entreprise également spécialisée dans l'installation d'électroménagers (B-1), réussit finalement à insérer correctement le four dans son cabinet.
- [27] Les Bénéficiaires réclament à l'Entrepreneur la somme de 431,15\$, équivalent au coût des travaux payés à Installation Claude Filion inc.
- [28] M. Pelletier conclut (A-21, p. 23) toutefois que les travaux exécutés n'étaient pas de nature conservatoire ou urgente et il rejette la réclamation des Bénéficiaires (art. 18.5 du Règlement).
- [29] Tenant compte que l'Entrepreneur n'a pas corrigé la malfaçon dans le délai imposé par l'Administrateur à la Décision 2 (au plus tard le 30 septembre 2021), le Tribunal est d'avis que les circonstances justifient de faire appel à l'équité et d'accueillir la réclamation des Bénéficiaires. Le coût des travaux réclamés est également raisonnable et proportionnel aux travaux exécutés.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE du désistement des Bénéficiaires des points 5 (Pierres blanches tachées par des coulisses d'eau), 6 (Infiltration d'eau provenant du toit avant et 12 (Infiltration d'air froid porte principale) de la décision de l'Administrateur du 10 mars 2022 au dossier 176882-5139;

CONDAMNE l'entrepreneur à payer aux Bénéficiaires la somme de 431,15\$ au plus tard le 12 mai 2023 et à défaut de s'exécuter **CONDAMNE** l'Administrateur à payer aux Bénéficiaires la somme de 431,15\$ au plus tard le 19 mai 2023.

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