

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District de : Montréal/Québec

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

N° dossier Garantie : 193487-7490
N° dossier GAJD: 20220311

Entre
Mme Denise Tremblay

Et
Habitation Laliberté Monette inc

Et
La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Isabelle Marier ing
Pour les bénéficiaires :	Denise Tremblay
Pour l'entrepreneur :	M. Claude Monette
Pour l'administrateur :	Me Nancy Nantel
Date(s) d'audience :	N/A
Lieu d'audience :	N/A
Date de la décision :	11 août 2023

CHRONOLOGIE DU DOSSIER

Signature du <i>Contrat de Garantie</i> :	18 décembre 2020
Émission du formulaire d' <i>inspection Pré-réception</i> :	18 juin 2021
Date convenue de la <i>Fin des travaux</i> (inscrite au formulaire de d' <i>inspection pré-réception</i>):	18 juillet 2021

Processus d'arbitrage initié par Le Bénéficiaires

Dénonciation par le <i>Bénéficiaire</i> :	17 décembre 2021
Date d'émission de la " Décision " de l' <i>Administrateur</i>	19 août 2022
Date d'émission de la " Décision rectifiée " de l' <i>Administrateur</i>	13 octobre 2022
Réception par GAJD de la demande d'Arbitrage déposée par le Bénéficiaire :	3 novembre 2022, accusé de réception et désignation de l'arbitre par GAJD le 6 novembre 2022

LES PIÈCES

[7] Les Pièces produites par le *Bénéficiaire* sont les suivantes :

✓ **Plaidoyer de la Bénéficiaire reçu par courriel le 12 juin 2023**

B1-Annonce de Enregistrement qui pourrait être envoyé

Inspection du 21 avril 2022 : présent toutes les parties, vous sera acheminé à part par lien WeTransfer

Table des matières de l'enregistrement avec les temps de chaque point décrit.

B-2 Compétences, Curriculum Vitae Denise Tremblay

Inspecteur en bâtiment, agente de prévention des incendies, Ville de Montréal.

Plainte envoyée à M. Richard Massé qui relate toutes les erreurs de Madame Camille Bélanger. (Voir dates erronées, dires erronés, etc.) preuves de travail bâclé.

B-3 Décision de l'administrateur annotée envoyée à M. Richard Massé,

B-4 Document Word envoyé à M. Richard Massé, plainte

Annexe formulaire pré réception

B-5 Annexe 6 document formulaire pré réception (le mien et présent dans la Décision 19 août 2022) surligné en jaune (cases pré remplies par L'entrepreneur)

Correspondances pour inspection extérieure non effectuée à GCR et M.Monette

B-6 grille travaux corrections à faire, 23 août 2021

B-7 grille travaux corrections à faire, 10 octobre 2021

B-8 grille travaux corrections à faire, 3 novembre 2021

B-9 Courriel du 11 octobre 2021 à M. Monette envoyé à GCR Annexe 8

Courriels avec Madame Isabelle Marier

B-10 Courriel 5 juin 13h42

B-11 Courriel 5 juin 18h45

Mise en demeure à Monsieur Claude Monette

B-12 Mise en demeure, 5 novembre 2021

Jurisprudences

B-13 Chung et Habitation A & A

B-14 extrait article jurisprudence sur les enregistrements vocal en preuve B-1

✓ **Documents supplémentaires en réponse aux prétentions de l'Entrepreneur et de l'Administrateur suivant le Plaidoyer de la Bénéficiaire reçu par courriel le 12 juin 2023**

Document Word intitulé "Le 7 juillet 2023 réplique de la Bénéficiaire"

Table des matières de l'enregistrement du 21 avril 2022 de la visite de la conciliatrice,

Lien WeTransfer ACCESSIBLE QUE 7 JOURS de l'enregistrement du 21 avril 2022.

Jurisprudence (B-14) du document PDF envoyé le 12 juin dernier

Article de jurisprudence sur la légalité d'écoute d'un enregistrement comme preuve (B-15)

[8] Les Pièces produites par l'*Entrepreneur* sont les suivantes :

- ✓ Réception pièces -par courriel le 21 juin 2023-Réponse au plaidoyer de la Bénéficiaire

[9] Les Pièces produites par l'*Administrateur* sont les suivantes :

- ✓ Cahier de pièces-par courriel le 5 décembre 2022

Document(s) contractuel(s)

A-1 Contrat préliminaire signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le ou vers le 18 décembre 2020;

A-2 Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 18 décembre 2020;

A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 18 juin 2021;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 17 décembre 2021, incluant le Formulaire de dénonciation daté du 16 décembre 2021;

A-5 Annexes à la Dénonciation :

- Annexe 1 formulaire de dénonciation daté du 17 décembre 2021;
- Annexe 2 : Courriel de mise en demeure envoyé à l'Entrepreneur le 4 novembre 2021, incluant lettre du 5 novembre 2021, 2 tableaux de corrections/ malfaçons / réparation (extérieur et intérieur);
- Annexe 3 : Contrat préliminaire avec Devis (Voir A-1)
- Annexe 4 : Plans de Plan Image de la maison (non inclus dans le cahier de pièces);
- Annexe 5 : Plans modifiés (non inclus dans le cahier de pièces);
- Annexe 6 : Fiche Inspection-pré-réception (voir A-3);
- Annexe 7 : Courriel du 29 août 2021, incluant tableaux de corrections / malfaçons / réparation (extérieur et intérieur) du 27 août 2021;
- Annexe 8 : Courriel envoyé énumération d'éléments à corriger daté du 11 octobre 2021;
- Annexe 9 : Courriel du 12 octobre 2021, incluant tableaux de corrections / malfaçons / réparation (extérieur et intérieur) du 10 octobre 2021;
- Annexe 11 : Courriel envoyé, choix fenêtres, daté du 14 janvier 2021; (non inclus dans le cahier de pièces);
- Annexe 11-B : courriel envoyé erreurs ouvertures datés du 15 janvier 2021 (non inclus dans le cahier de pièces);
- Annexe 12 : Choix brique et pierre daté du 5 février 2021 (non inclus dans le cahier de pièces);
- Annexe 13 : Courriel du 30 septembre 2021;
- Annexes 14 : ajouts de points et diverses dont photo isolant grenier

A-6 Formulaire de réclamation signé le 10 mars 2022;

A-7 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 22 mars 2022, incluant:

Formulaire de dénonciation daté du 16 décembre 2021 (voir A-4);

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

A-8 Courriel de l'Entrepreneur du 28 mars 2022 à la suite de l'avis 15 jours;

Correspondance(s)

A-9 Courriel du Bénéficiaire daté du 12 mai 2022 re : précisions et commentaires suite à l'inspection de la conciliation du 21 avril 2022;

A-10 Courriel du Bénéficiaire daté du 30 septembre 2022 concernant la bouche d'air encore tombée incluant photos;

Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

A-11 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-12 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 19 août 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada du Bénéficiaire et de l'Entrepreneur datés du ou vers le 23 août 2023;

A-13 En liasse, la décision rectifiée de l'Administrateur datée du 13 octobre 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada du Bénéficiaire et de l'Entrepreneur datés du ou vers le 17 octobre 2022;

A-14 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 6 novembre 2022, incluant:

- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 3 novembre 2022;
- Décision rectifiée de l'Administrateur datée du 13 octobre 2022 (voir A-13);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 6 novembre 2022;

A-15 Curriculum Vitae de la conciliatrice Camille Bélanger.

- ✓ Réception pièces supplémentaires-par courriel le 21 juin 2023-Réponse au plaidoyer de la Bénéficiaire

INTRODUCTION

[1] Le 6 novembre 2022, la soussignée était nommée arbitre dans le dossier identifié en rubrique. Les parties n'ont émis aucun motif de récusation de l'Arbitre.

[2] Après avoir reçu divers documents traitant dudit dossier et ceux du groupe d'Arbitrage Juste Décision (GAJD), la soussignée a entrepris de contacter les parties et/ou leur procureur afin de commencer l'arbitrage.

[3] Le 6 avril 2022, une conférence préparatoire à l'arbitrage a eu lieu entre les parties.

CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[4] En début de rencontre, Mme Tremblay explique qu'il y a eu un premier rapport, une première décision de la GCR soit celle du 19 août 2022. Elle a eu plusieurs discussions avec la GCR concernant cette décision car cette décision comportait plusieurs erreurs, il avait donc été convenu avec la GCR qu'une décision corrigée allait être émise.

[5] Une décision rectifiée a donc été émise le 13 octobre 2022. Mme Tremblay attendait cette décision "corrigé" avant de voir si elle faisait une demande d'arbitrage.

[6] Dans cette nouvelle version de la décision de la GCR, plusieurs points ont été retirés. Mme Tremblay procède donc à la demande d'arbitrage en y incluant tous les points suivants (y compris ceux de la décision du 19 août).

[7] Nous convenons de passer les tous les points un à un, afin de faciliter les discussions.

RÉSUMÉS DE L'ÉVOLUTION DES POINTS CITÉS DANS LES DÉCISIONS ET SOULEVÉS LORS DE LA CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

Point 2 : Isolant au vide du toit

[8] Le point est reconnu par la GCR. L'entrepreneur confirme que l'isolant a été corrigé, les photos à l'appui sont reçues le 23 avril 2023.

Point 3 : Toiture-finition en son pourtour

[9] Le point non reconnu par la GCR.

[10] Mme Tremblay mentionne qu'il n'y a jamais eu d'entente sur place lors de la visite par rapport à l'absence de larmier tel que mentionné dans la décision du 19 août.

[11] Selon l'administrateur, les travaux sont faits selon les règles de l'art dans la décision rectifié du 13 octobre.

[12] L'Entrepreneur confirme que les travaux ont été faits selon le CNB et atteste que c'est conforme.

[13] Mme Tremblay ne fera pas faire de contre-expertise et consent dans un courriel envoyé le 5 juin 2023, le point 3 est retiré de la demande d'arbitrage.

Point 4 : Salle de bain-joint de silicone

[14] Le point est reconnu par la GCR.

[15] Ce point comportaient deux éléments soit le joint de silicone autour du bain et celui derrière le lavabo. La Bénéficiaire mentionne que le joint autour du bain a été refait et est satisfaite. Cependant le joint autour du lavabo doit être refait.

[16] L'Entrepreneur corrige le joint de silicone, envoi une photo à l'appui le 23 avril 2023.

Point 5-Fenêtres extérieurs-présence de béton

[17] Le point est reconnu par la GCR.

[18] L'Entrepreneur corrige la situation, envoi une photo à l'appui le 23 avril 2023.

Point 6 - Fenêtre avant du sous-sol-joint de calfeutrant au pourtour des cadrages

[19] Le point est reconnu par la GCR.

[20] L'Entrepreneur corrige la situation, envoi une photo à l'appui le 23 avril 2023.

Point 7 – Nettoyage à l'acide du béton

[21] Le point est reconnu par la GCR.

[22] L'Entrepreneur corrige la situation, envoi une photo à l'appui le 8 mai 2023.

Point 9 – Fils électriques non compatibles armoires de cuisine

[23] Le point est non-reconnu par la GCR.

[24] Mme Tremblay ne fera pas faire de contre-expertise et consent dans un courriel envoyé le 5 juin 2023, le point 9 est retiré de la demande d'arbitrage.

Point 12 – Chambre principale-fenêtre

[25] Le point est non-reconnu par la GCR.

[26] Mme Tremblay ne fera pas faire de contre-expertise et consent dans un courriel envoyé le 5 juin 2023, le point 12 est retiré de la demande d'arbitrage.

Point 13 – Trou dans le béton-contremarche de l'escalier avant

[27] Le point est non-reconnu par la GCR.

[28] L'Entrepreneur corrige la situation, envoi une photo à l'appui le 23 avril 2023.

Point 14 – Porte d'entrée-présence d'égratignures

[29] Le point est non-reconnu par la GCR.

[30] L'Entrepreneur corrige la situation, envoi une photo à l'appui le 23 avril 2023.

Point 15 – Égratignures et/ou manque de peinture aux impostes

[31] Le point est non-reconnu par la GCR.

[32] L'Entrepreneur corrige la situation, envoi une photo à l'appui le 23 avril 2023.

Point 16 – Pentes négatives du terrain

[33] Le point est non-reconnu par la GCR. L'asphalte a été faite. Il est convenu que les corrections potentielles ne sont plus possibles.

[34] Mme Tremblay consent dans un courriel envoyé le 5 juin 2023, le point 16 est retiré de la demande d'arbitrage.

Point 17 – Craquements audibles dans la maison

[35] Le point est non-reconnu par la GCR.

[36] Mme Tremblay consent dans un courriel envoyé le 5 juin 2023, le point 17 est retiré de la demande d'arbitrage.

Point 20 – Bouche d'échangeur d'air ne tient pas en place

[37] Le point est reconnu par la GCR.

Plusieurs discussions mènent à la conclusion suivante :

[38] L'Entrepreneur corrige la situation, envoi une photo à l'appui le 23 avril 2023.

Point 19 – Inspection- éléments extérieurs

[39] Au point 19, il est indiqué *Abandon* à la décision de l'Administrateur.

[40] La Bénéficiaire maintien qu'elle n'a jamais abandonné l'inspection des éléments extérieurs.

[41] Dans un courriel du 22 mai 2023, la Bénéficiaire mentionne qu'elle attend des informations d'instances différentes, et qu'elle entend répondre pour le 5 juin 2023.

[42] Afin de déterminer si une audience sur le fond peut être conduite pour ce point dans le cadre de cet arbitrage, l'Arbitre demande à la Bénéficiaire d'envoyer ses prétentions par courriel pour le 14 juin.

[43] Suivant la réponse de la Bénéficiaire, pour leur part, l'Entrepreneur et l'Administrateur ont eu jusqu'au 21 juin pour déposer une réponse à la réponse de la Bénéficiaire.

[44] Enfin, la Bénéficiaire a eu jusqu'au 7 juillet afin de répliquer aux réponses de l'Entrepreneur et de l'Administrateur.

[45] Cet arbitrage a donc été interrompu jusqu'au 7 juillet.

[46] Le 12 juin 2023, la Bénéficiaire envoi par courriel un plaidoyer exhaustif concernant son désaccord avec l'indication *Abandon* noté sur la décision de l'Administrateur.

[47] L'entrepreneur et l'Administrateur dépose leurs réponses au plaidoyer le 21 juin 2023 tel qu'entendu entre les Parties.

[48] La Bénéficiaire réplique par un second courriel exhaustif le 7 juillet 2023 aux réponses de l'administrateur et de l'entrepreneur.

CONCLUSIONS

[49] Les garanties offertes par le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs sont indiquées à l'article 6 du Contrat de garantie signé entre l'entrepreneur et le Bénéficiaire.

Article 6. Garanties offertes par le présent contrat de garantie

6.1 Sous réserve des limitations, restrictions ou exclusions contenues au présent Contrat de garantie, les garanties suivantes s'appliquent au Contrat couvert :

6.1.1 Garantie des acomptes

6.1.2 Garanties de Parachèvement

6.1.3 Garanties contre les malfaçons

6.1.4 Garanties contre les vices cachés

6.1.5 Garanties contre les vices de sols

6.1.6 Garanties de relogement, déménagement et entreposage

[50] Le formulaire de dénonciation reprend les mêmes éléments :

La présente vise à vous informer d'éléments non satisfaisants en lien avec notre bâtiment (acomptes, parachèvement, frais de relogement, entreposage, malfaçons etc.), à savoir :

[51] Une inspection extérieur supplémentaire à l'inspection de pré-réception du bâtiment ne constitue pas *une insatisfaction en lien avec le bâtiment*.

[52] L'administrateur précise qu'il ne rendra pas de décision concernant cet élément dans la décision du 19 août.

19. INSPECTION - ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS



20	INSPECTION ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS	10 / 08 / 2021	29 / 08 / 2021 11-12 / 10 / 04 / 11 / 2021
	Point	Date première observation	Dates dénonciations entrepreneur
	L'inspection en bonne éduforme n'a pas été faite dans les règles de l'art c'est-à-dire en suivant la grille GCR et/ou l'annexe fin de travaux. Beaucoup de travaux extérieurs étaient à faire : revêtement, gouttières, électricité, balcon arrière, facia, soffite, terrain, travaux pas mal terminés au 10 août 2021 terrain inclus		
	Description		

Extrait de la dénonciation

La bénéficiaire dénonce que les travaux extérieurs n'étaient pas été terminés lors de l'inspection pré-réception, situation constatée le 10 août 2021, de laquelle elle a informé l'entrepreneur et l'administrateur par écrit le 17 décembre 2021, soit au cours du quatrième mois suivant la découverte, ce qui nous situe en première année de garantie (6 mois).

L'administrateur prend note de cet élément et constate qu'il fut inscrit au formulaire d'inspection pré-réception.

L'administrateur n'a pas à émettre de statut concernant cet élément et traitera des éléments dénoncés aux autres points de cette décision.

[53] La mention *Abandonné* au tableau résumé de cette même décision, ne représente pas une décision de l'Administrateur.

[54] L'Arbitre a compétence dans le cadre du Règlement sur les points qui ont faits l'objet d'une décision de l'Administrateur et surtout, sur les éléments couverts par le plan de garantie et non rencontrés par l'Entrepreneur.

[55] Une dénonciation d'une « mauvaise gestion » de la part de l'Administrateur ou de l'Entrepreneur n'est pas un recours admissible en vertu du Plan de garantie, et ne relève pas des compétences du présent tribunal d'arbitrage.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

RÉSUME et CONCILIE les éléments et le déroulement du présent dossier en lien avec les processus d'arbitrage;

DÉTERMINE ET CONCLUE à la fin du processus d'arbitrage;

CONDAMNE l'Administrateur de payer les frais découlant de cette présente demande d'arbitrage.

ENFOI DE QUOI, j'ai signé en date du 11 août 2023

Mme Isabelle Marier ing
Arbitre/GAJD
ARB2023-05