

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 : 193797-10870
N° dossier GAJD: 2023-0712

Entre
Nicole Pelletier et Paul Beauvais

Et
Maison usinées Côté inc.

Et
La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Isabelle Marier ing

Pour les Bénéficiaires : Nicole Pelletier et Paul Beauvais

Pour l'Entrepreneur : Mme Caroline Latour

Pour l'Administrateur : Absent

Date(s) d'audience : 3 avril 2024

Lieu d'audience : TEAMS

Date de la décision : 24 avril 2024

CHRONOLOGIE DU DOSSIER

Signature du contrat de garantie	12 février 2021
Émission du formulaire d' <i>inspection Pré-réception</i> :	12 juillet 2021
Date convenue de la <i>Fin des travaux</i> (inscrite au formulaire de d' <i>inspection pré-réception</i>):	1 novembre 2021

Processus d'arbitrage initié par L'Entrepreneur

Dénonciation par les Bénéficiaires :	7 septembre 2023
Date d'émission de la "Décision" de l'Administrateur	8 novembre 2023
Réception par GAJD de la demande d'Arbitrage déposée par l'Entrepreneur:	11 décembre 2023

LES PIÈCES

[1] Les Pièces produites par les Bénéficiaires sont les suivantes :
✓ Aucune

- [2] Les Pièces produites par l'Entrepreneur sont les suivantes :
- ✓ Aucune
- [3] Les Pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :
- ✓ Cahier de pièces-par courriel le 5 mars 2023
- Document(s) contractuel(s)**
- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 12 février 2021;
 - A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 12 février 2021;
 - A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 12 juillet 2021;
- Dénonciation(s) et réclamation(s)**
- A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 7 septembre 2023, incluant :
 - La liste des points dénoncé.
 - A-5 Formulaire de réclamation;
 - A-6 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 26 septembre 2023, avec les preuves de remises par courriel, incluant:
 - Le courriel dénonciation contenant les points dénoncés daté du 7 septembre 2023 (voir A-4);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)**
- A-7 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage**
- A-8 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 8 novembre 2023, ainsi que les preuves de remises par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur le ou vers le 8 novembre 2023;
 - A-9 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 11 décembre 2023, incluant:
 - Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 7 décembre 2023;
 - Décision de l'Administrateur datée du 8 novembre 2023 (voir A-8);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 11 décembre 2023;
 - A-10 Curriculum Vitae du conciliateur.

INTRODUCTION

[4] Le 11 décembre 2023, la soussignée était nommée arbitre dans le dossier identifié en rubrique. Les parties n'ont émis aucun motif de récusation de l'Arbitre.

[5] 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.

[6] Le 3 mars 2024, l'Administrateur confirme par courriel qu'il ne participera pas au processus d'arbitrage.

[7] Le 3 avril 2024, une audience interlocutoire est tenue afin de déterminer la recevabilité du dossier d'Arbitrage. Cette audience interlocutoire a pour but de déterminer la recevabilité des points contestés en arbitrage.

[8] Les points portés en arbitrage sont les suivants :

Points contestés	Décision
2 Joints de revêtement de gypse mal exécutés et peinture déficiente	Non reconnu
3 Revêtement de céramique de la salle de bain mal exécutés	Non Reconnu

AUDIENCE INTERLOCUTOIRE

[9] À cette rencontre, les Bénéficiaires confirment avoir pris possession de la maison en mai 2021, et ce, malgré les travaux non complétés.

[10] Il est bien indiqué dans le formulaire de pré-réception du 12 juillet 2021 que les joints sont mal exécutés.

[11] Il n'y a aucune mention concernant le carrelage de céramique dans la salle de bain dans le formulaire de pré-réception.

[12] Les Bénéficiaires disent avoir voulu donner une chance à l'Entrepreneur, l'Entrepreneur a tenté à maintes reprises de corriger les joints au plafond.

[13] Les corrections sont toutefois toujours jugées inacceptables par les Bénéficiaires.

ANALYSES ET CONCLUSIONS

[14] La notion de « malfaçon » selon l'article 2120 C.c.Q. se résume ainsi :

- La « malfaçon » ne met pas en péril l'immeuble ni son usage, s'agissant plutôt de travaux mal exécutés qui n'ont pas d'incidence sur la solidité ou l'utilisation de l'immeuble.
- La loi protège pendant un an pour les malfaçons existantes ou découvertes au cours de cette année.

[15] Maintenant, l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est le suivant :

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:

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 pré réception;

[16] Les bénéficiaires dénoncent par écrit à l'entrepreneur et l'administrateur en septembre 2023 les malfaçons soit plus de deux ans suivant la découverte puisque ces éléments étaient bien visibles à la réception.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 8 novembre 2023.

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

ENFOI DE QUOI, j'ai signé en date du 24 avril 2024.



Mme Isabelle Marier ing

Arbitre/GAJD

ARB2024-01