
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : SORECONI

ENTRE : **NICOLE ROY**
(ci-après la « **Bénéficiaire** »)

ET : **PARC SUR RIVIÈRE-BROMONT, SOCIÉTÉ
EN COMMANDITE**
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **LA GARANTIE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)**
(ci-après l' « **Administrateur** »)

Dossier SORECONI : 1730110001

DÉCISION

Arbitre : **Me Jacinthe Savoie**

Pour la Bénéficiaire : **Madame Nicole Roy**

Pour l'Entrepreneur : **Monsieur Antoine Désourdy**

Pour l'Administrateur : **Me Pierre-Marc Boyer**

Dates de l'audition : **1er mai 2018**
14 mai 2018 (par conférence téléphonique)

Date de la Décision : **10 juillet 2018**

Identification complète des parties

Bénéficiaire :

Madame Nicole Roy

201-211, avenue de l'Hôtel-de-Ville
Bromont (Québec) J2L 0N1

Entrepreneur:

Parc sur Rivière-Bromont, société en
commandite

25, avenue de l'Hôtel-de-Ville
Bromont (Québec) J2L 0N1

Administrateur :

Garantie Construction Résidentielle
7171, rue Jean-Talon Est, bureau 200
Montréal (Québec) H1M 3N2

Et son procureur :
Me Pierre-Marc Boyer

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 20 avril 2018.

Historique du dossier

30-11-2017	Réception de la demande d'arbitrage par le greffe de SORECONI
12-01-2018	Notification d'arbitrage transmise aux parties et nomination de l'arbitre, Me Michel A. Jeanniot
01-02-2018	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur
20-03-2018	Conférence téléphonique tenant lieu et place de conférence préparatoire
21-03-2018	Émission du procès-verbal de la conférence téléphonique et convocation des parties à l'enquête et audition
23-03-2018	Courriel de la Bénéficiaire au procureur de l'Administrateur faisant état de commentaires sur le dossier
23-03-2018	Courriel du procureur de l'Administrateur à la Bénéficiaire afin d'adresser cette dernière à l'arbitre
26-03-2018	Courriel de la Bénéficiaire à Soreconi relativement à des photographies et un commentaire à l'effet qu'il manque des informations émanant de l'Entrepreneur
27-03-2018	Courriel de la Bénéficiaire à Soreconi relativement au plancher de son unité
20-04-2018	Désistement de l'arbitre Me Michel A. Jeanniot et nomination de Me Jacinthe Savoie
24-04-2018	Réception d'un courriel du procureur de l'Administrateur visant à obtenir l'heure et le lieu de l'audition
25-04-2018	Transmission d'une correspondance demandant au procureur de l'Administrateur une copie complète de la pièce A-3
25-04-2018	Transmission d'une correspondance confirmant la date, le lieu et l'heure de l'enquête et audition
27-04-2018	Réception de la pièce A-3
30-04-2018	Réception d'un courriel du procureur de l'Administrateur concernant la visite des lieux
30-04-2018	Transmission d'une correspondance quant à la visite des lieux
01-05-2018	Enquête et audition à la salle G 252 au Palais de justice de Granby
02-05-2018	Réception d'un courriel du procureur de l'Administrateur accompagné d'un extrait du Guide de performance de l'APCHQ
04-05-2018	Réception d'un courriel de la Bénéficiaire accompagné de 3 photographies
07-05-2018	Réception d'un courriel de la Bénéficiaire accompagné de 3 photographies ainsi que des pièces A-7, A-8 et A-9
07-05-2018	Réception d'un courriel de la Bénéficiaire faisant état de ses démarches auprès de Tapis Eddy et de Cuisine Action

07-05-2018	Réception d'un courriel de la Bénéficiaire où elle demande notamment ce que contient le dossier d'arbitrage portant le numéro 180504001
07-05-2018	Réception d'un courriel de la Bénéficiaire accompagné de 3 photographies
07-05-2018	Réception d'un courriel de la Bénéficiaire où elle demande quand se tiendra l'audition du dossier d'arbitrage portant le numéro 180504001
07-05-2018	Réception d'un courriel de la Bénéficiaire où elle fait part de sa discussion avec une représentante de l'Entrepreneur et où elle joint un courriel de Cuisine Action comprenant un guide de garantie
07-05-2018	Réception d'un courriel de la Bénéficiaire où elle fait des commentaires sur le point 2 du rapport du 31 octobre 2017 de l'Administrateur
07-05-2018	Réception d'un courriel de la Bénéficiaire où elle demande de vérifier l'adresse courriel de l'inspectrice qui a émis la décision A-8
08-05-2018	Réception d'un courriel de la Bénéficiaire accompagné de deux vidéos de la douche
09-05-2018	Discussions téléphoniques entre l'assistante de l'Arbitre et les parties afin de convenir d'une date pour la tenue d'une conférence téléphonique
09-05-2018	Transmission d'une convocation à une conférence téléphonique
14-05-2018	Réception d'un courriel de la Bénéficiaire accompagné d'un document de garantie émanant de Cuisine Action
14-05-2018	Réception d'un courriel de la Bénéficiaire où elle retransfère le courriel précédent
14-05-2018	Réception d'un courriel de la Bénéficiaire où elle demande d'ajouter les documents au point 11 du dossier d'arbitrage portant le numéro 180504001
07-05-2018	Réception d'un courriel de la Bénéficiaire accompagné de photographies pour le dossier d'arbitrage portant le numéro 180504001
14-05-2018	Conférence téléphonique afin de traiter les 14 courriels transmis par la Bénéficiaire suite à l'audition du 1 ^{er} mai 2018

Admissions

- [1] Il s'agit de l'unité 201 d'un bâtiment détenu en copropriété divise et situé au 211, avenue de l'Hôtel-de-Ville à Bromont (Unité);
- [2] La réception de l'Unité est intervenue le 9 mars 2017;
- [3] La Bénéficiaire a transmis une réclamation écrite le 18 juillet 2017;
- [4] L'Administrateur a émis une décision en date du 31 octobre 2017, laquelle traitait de 5 points;

[5] La demande d'arbitrage de la Bénéficiaire porte sur 4 desdits points, soit :

- Point 2 - Gonflement du revêtement de plancher flottant;
- Point 3 - Étanchéité de la douche;
- Point 4 - Tringle et tablette arrondie / Garde-robe chambre principale;
- Point 5 - Comptoir de la salle de bain / Endommagé;

Preuve

- [6] La preuve de la Bénéficiaire a été administrée au moyen du témoignage de cette dernière. De plus, elle a produit différents documents et photographies dont nous traiterons dans les sections appropriées de la présente;
- [7] Du côté de l'Entrepreneur, son représentant monsieur Antoine Désourdy, a témoigné;
- [8] Quant à l'Administrateur, il a fait entendre l'inspectrice Marie-Pier Bédard et a déposé les pièces A-1 à A-10 ainsi qu'un extrait du Guide de performance de l'APCHQ;
- [9] Les parties ainsi que la soussignée ont procédé à la visite des lieux le 1^{er} mai 2018;

Point 2 : Gonflement du revêtement de plancher flottant

Position de la Bénéficiaire

- [10] La Bénéficiaire soulève que dans le corridor, près de la porte de la salle de bain, le plancher présente un gonflement;
- [11] La Bénéficiaire fait également état que 2 à 3 lamelles du plancher se sont séparées, et ce, récemment. À cet effet, elle produit une photographie.
- [12] Toutefois, la Bénéficiaire convient que les espacements ne sont pas en litige dans le présent dossier.

Position de l'Entrepreneur

[13] Monsieur Désourdy explique que:

- [13.1] le revêtement de plancher flottant de l'Unité repose sur une dalle de béton;

- [13.2] il existe des tolérances pour les dalles de béton dans l'industrie et les variations de la dalle se situent à l'intérieur de ces tolérances;
- [13.3] le revêtement de plancher épouse les légères variations de la dalle de béton;
- [13.4] la situation soulevée par la Bénéficiaire ne saute pas aux yeux et n'est qu'esthétique;
- [13.5] la légère bosse dans le béton n'a aucun impact sur la structure et le revêtement devrait se replacer éventuellement et suivre la dalle;

Position de l'Administrateur

- [14] Madame Bédard a constaté la présence d'une bosse de 6 mm dans le plancher mais la qualifie d'infime;
- [15] Elle est d'opinion que le gonflement est sous le seuil de tolérance, lequel est établi à 12 mm. Au soutien de sa prétention, elle produit la section du Guide de performance de l'APCHQ intitulée «dalle hors niveau ou irrégularité du plancher de béton au sous-sol»;
- [16] Elle conclut qu'il ne s'agit pas d'une malfaçon.

Point 3 : Étanchéité de la douche

Position de la Bénéficiaire

- [17] La Bénéficiaire indique qu'une flaque d'eau d'environ 5 cm de diamètre s'accumule près de la jonction de la porte coulissante et du revêtement mural en céramique, et ce, lors de chaque douche.
- [18] Questionnée, elle admet qu'il y a fuite d'eau non pas lorsqu'elle utilise la douche mais bien lorsqu'elle la nettoie et que le jet est directement dirigé sur la jonction de la porte et du revêtement mural.
- [19] Lors de la visite des lieux, la Bénéficiaire n'a pas donné suite à la demande de la soussignée de lui montrer la problématique;
- [20] Suite à l'audition, la Bénéficiaire a transmis deux vidéos de la douche;
- [21] Lors d'une conférence téléphonique tenue le 14 mai 2018, elle a motivé son envoi par le fait qu'elle ne voulait pas faire de démonstration en maillot de bain;

- [22] Le procureur de l'Administrateur s'est objecté au dépôt des vidéos au motif que la preuve de la Bénéficiaire était close et qu'aucune raison suffisante n'avait été avancée pour expliquer cette preuve tardive;
- [23] Le Tribunal maintient l'objection et ne tiendra pas compte des vidéos dans sa décision. En effet, il n'était pas nécessaire pour la Bénéficiaire de se mettre en maillot de bain pour faire la démonstration du nettoyage de la douche. À tout évènement, si la Bénéficiaire éprouvait un malaise, elle n'en a pas fait mention et rien ne l'empêchait de produire ces vidéos lors de l'audition du 1^{er} mai 2018;

Position de l'Entrepreneur

- [24] Monsieur Désourdy témoigne à l'effet que lorsque la douche est utilisée normalement, elle ne coule pas;
- [25] Lors de la visite des lieux, il a actionné la douche quelques minutes, sans fuite d'eau;

Position de l'Administrateur

- [26] Madame Bédard relate que la Bénéficiaire a fait fonctionner la douche de 5 à 10 minutes lors de son inspection, sans être en mesure de constater d'eau sur le plancher;
- [27] De plus, elle indique que lors d'un rinçage normal, la jonction entre le revêtement mural et la porte coulissante était étanche;
- [28] Elle a vu de l'eau au moment où le pommeau de douche était directement dirigé sur la jonction à une distance d'environ 4 pouces;
- [29] Selon elle, les gouttières sur le bas et le côté de la porte vitrée étaient en parfait état;
- [30] Madame Bédard conclut qu'il ne s'agit pas d'une malfaçon;

Point 4 : Tringle et tablette arrondie / Garde-robe chambre principale

Position de la Bénéficiaire

- [31] La Bénéficiaire explique que deux semaines après la prise de possession de son Unité, la tringle et la tablette de la garde-robe se sont arrondies. De plus, elle dénonce le support de la tablette non centré;

- [32] Elle ajoute que le support de tablette de la garde-robe de sa voisine est centré et malgré la même quantité de linge entreposé sur la tablette, celle-ci n'est pas arrondie;
- [33] Lors de la visite des lieux, la Bénéficiaire a expliqué qu'elle n'avait eu d'autre choix que de mettre un support temporaire pour supporter la tablette et la tringle;
- [34] Au soutien de ses prétentions, la Bénéficiaire a déposé deux photographies de la garde-robe;

Position de l'Entrepreneur

- [35] Monsieur Désourdy explique que le support à tablette n'est pas parfaitement centré puisqu'il devait le fixer à un 2 X 4.
- [36] Il justifie la courbe de la tablette par une utilisation anormale de celle-ci en raison de sa surcharge;

Position de l'Administrateur

- [37] Lors de son inspection, madame Bédard a été en mesure de constater l'arrondi de la tablette et de la tringle;
- [38] La Bénéficiaire lui a montré les objets qu'elle avait entreposés sur la tablette et elle a été à même de constater la quantité importante de vêtements sur la tringle;
- [39] Madame Bédard est d'opinion que l'installation est conforme;
- [40] Elle explique l'arrondi des éléments par le poids des vêtements combiné à l'entreposage sur la tablette qui, selon elle, constitue une utilisation anormale;
- [41] Elle conclut que ce point est exclu de la garantie en vertu de l'article 29 alinéa 3 du Règlement;

Point 5 : Comptoir de la salle de bain / Endommagé

Position de la Bénéficiaire

- [42] La Bénéficiaire témoigne à l'effet qu'elle a échappé une bouteille de fixatif, causant ainsi un bris au comptoir de la salle de bain;
- [43] Elle ajoute que le stratifié du comptoir n'est pas de bonne qualité;
- [44] Suite à l'audition, la Bénéficiaire a transmis un document émanant de Cuisine Action intitulé «Garantie & Guide d'entretien»;

- [45] Lors d'une conférence téléphonique en date du 14 mai 2018, elle a motivé son envoi par le fait qu'elle avait effectué des démarches depuis le mois de novembre 2017 pour obtenir les documents de garantie auprès de divers intervenants;
- [46] De plus, elle a ajouté qu'elle n'était pas à l'aise avec le processus arbitral lors de l'audition;
- [47] Toutefois, le Tribunal l'a invité à plusieurs reprises à soumettre ses arguments et documents et lui a permis de produire des photographies après la tenue de l'audition;
- [48] Le procureur de l'Administrateur s'est objecté au dépôt du document de Cuisine Action au motif que la preuve de la Bénéficiaire était close, qu'aucune raison suffisante n'avait été avancée pour expliquer cette preuve tardive et qu'il n'avait pas eu la possibilité de contre-interroger le représentant de Cuisine Action;
- [49] Le Tribunal maintient l'objection et ne tiendra pas compte du document de Cuisine Action dans sa décision;

Position de l'Entrepreneur

- [50] Monsieur Désourdy ne comprend pas pourquoi cette réclamation a été effectuée puisque l'Entrepreneur ne contrôle pas ce que la Bénéficiaire échappe;

Position de l'Administrateur

- [51] Madame Bédard confirme que la qualité du comptoir de la salle de bain est standard et que c'est la Bénéficiaire qui a involontairement brisé en échappant une bouteille de fixatif;
- [52] En conséquence, elle conclut que ce point est exclu de la garantie en vertu de l'article 29 alinéa 3 du Règlement;

DÉCISION

- [53] Je rappelle que la Bénéficiaire est la partie en demande et que c'est cette dernière qui a le fardeau de la preuve;
- [54] Ainsi, la Bénéficiaire a l'obligation de convaincre du caractère erroné de la décision de l'Administrateur relativement aux quatre points portés en arbitrage;
- [55] La Bénéficiaire ne s'est pas déchargée de son fardeau de preuve et ne n'a pas convaincu le Tribunal du bien-fondé de ses prétentions;

[56] Suivant l'appréciation des faits, des témoignages et de la preuve offerte à l'audience ainsi que de la compréhension du Règlement, de la jurisprudence connue, le Tribunal se doit de maintenir les points 2, 3, 4 et 5 de la décision de l'Administrateur, le tout sans préjudice et sous toute réserve du droit des parties de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions;

[57] Après avoir pris connaissance des pièces, des témoignages et des arguments des parties, le Tribunal d'arbitrage, sur demande, rend les conclusions suivantes :

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

MAINTIENT les points 2, 3, 4 et 5 de la décision de l'Administrateur;

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

LE TOUT conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, notamment les articles 116 et 123 :

- avec 50\$ des frais de l'arbitrage à la charge de la Bénéficiaire, 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, après un délai de grâce de 30 jours; et
- avec le solde des frais d'arbitrage, soit le total des coûts moins 50\$, à la charge de l'Administrateur, 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, après un délai de grâce de 30 jours;

Boucherville, le 10 juillet 2018


Me Jacinthe Savoie
Arbitre / Soreconi