

# 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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 166908-9562  
N° dossier CCAC : S23-061902-NP

---

Entre  
**Abdul Hamid Alizada et Waheed Alizada**  
Bénéficiaires  
Et  
**Bel-Habitat inc.**  
Entrepreneur  
Et  
**Garantie Construction Résidentielle (GCR)**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Me Saleha Hedaraly, Arbitre
Pour les bénéficiaires :	M. Waheed Alizada
Pour l'entrepreneur :	N/A
Pour l'administrateur :	Me Marc Baillargeon

---



## Identification complète des parties

Bénéficiaire	<b>Waheed Alizada</b> 386, rue Hortense Laval (Québec) H7P 3L4 hamid_alizada@hotmail.com
	Bénéficiaire
Entrepreneur	<b>N/A</b>
	Entrepreneur
Administrateur	<b>Garantie de construction résidentielle (GCR)</b> a/s Me Marc Baillargeon 4101, rue Molson, bureau 300 Montréal (Québec) H1Y 3L1 mbaillargeon@garantiegcr.com
	Avocat de l'Administrateur

## I. FAITS

- [1] Le litige en l'espèce concerne une dénonciation du Bénéficiaire relativement à l'affaissement du plancher sous les armoires de la cuisine et de la salle à manger pour l'Immeuble situé au 386, rue Hortense, à Laval (« Immeuble »).<sup>1</sup>
- [2] Le contrat de vente est signé le 4 juin 2019 et la réception de l'Immeuble a lieu le 7 décembre 2019.<sup>2</sup>
- [3] Le 7 décembre 2022, le Bénéficiaire dénonce par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur les travaux déficients de l'Entrepreneur, l'item en litige susmentionné.<sup>3</sup>
- [4] Le 6 février 2023, l'Administrateur rend une décision accueillant la réclamation du Bénéficiaire, considérant que l'affaissement du plancher sous les armoires de la cuisine et de la salle à manger est un vice caché au sens de l'article 10 paragraphe 4 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Pièces A-5 Décision de l'Administrateur du 6 février 2023, p. 2.

<sup>2</sup> *Id.*

<sup>3</sup> *Supra* paragraphe 1; Pièce A-3 Courriel du Bénéficiaire du 7 décembre 2022.

<sup>4</sup> RLRQ c B-1.1, r 8 (ci-après le « Règlement »); Pièce A-5 Décision de l'Administrateur du 6 février 2023, p. 7.



- [5] Le 24 mars 2023, l'Administrateur procède à une visite supplémentaire et le 24 mai 2023, il rend une décision rectifiée dans laquelle il revient sur sa décision du 6 février 2023 :

*Notre relevé a permis d'observer que la surface du comptoir, le revêtement de bois du plancher adjacent aux armoires sont de niveau.*

*Ce relevé ne nous permet pas de conclure à une problématique de la gravité d'un vice de conception ou vice majeur contrairement à ce qui est déclaré dans la décision du 6 février 2023.*

*Pour être reconnue comme vice caché, une situation doit avoir le niveau de gravité élevé et/ou rendre le bâtiment impropre pour l'usage pour lequel il est destiné. Or, nos observations ne nous permettent pas de statuer ainsi.<sup>5</sup>*

Ainsi, des travaux ne sont plus exigés de l'Entrepreneur.

- [6] Le 19 juin 2023, le Bénéficiaire conteste la décision du 24 mai 2023.<sup>6</sup>
- [7] L'Entrepreneur, bien que dûment convoqué, n'a pas contacté le Tribunal ou les autres parties. Le 8 mars 2023, les Parties étaient convoquées à une audience mais à leur demande, l'audience a été transformée en conférence de gestion. L'audience a lieu le 10 mai 2023.<sup>7</sup>

## **II. SOMMAIRE DES POSITIONS ET DES PREUVES RESPECTIVES DES PARTIES**

### *A. Le Bénéficiaire*

- [8] Pour donner suite à la décision du 6 février 2023 (Pièce A-5), l'Administrateur a pris en charge les travaux vu l'absence de l'Entrepreneur. Le Bénéficiaire témoigne sur le déroulement de la visite de l'entrepreneur de l'Administrateur qui lui proposait un correctif qu'il jugeait insatisfaisant. Il explique que le lavabo n'a pas été utilisé depuis la dénonciation car il craint une infiltration d'eau. Il a mis du silicone pour colmater l'interstice entre le comptoir et le mur. Aucune moisissure n'est constatée. En contre-interrogatoire, il admet que le comptoir « a bougé » une première fois il y a deux (2) ans mais que le problème ne s'est pas aggravé depuis. Toutefois, il craint l'aggravation du mouvement potentiel du comptoir et de l'armoire. Par la suite, le Bénéficiaire explique que lors de la visite du conciliateur de l'Administrateur, celui-ci a fait l'inspection visuellement, sans laser et sans expert.
- [9] Il plaide que si une décision rectifiée remplace les conclusions d'une décision précédente, celle-ci doit être basée sur une expertise. Cette situation s'apparente à un vice caché au

---

<sup>5</sup> A-6 Décision de l'Administrateur rectifiée du 24 mai 2023, p. 6.

<sup>6</sup> A-7 Demande d'arbitrage.

<sup>7</sup> Procès-verbal de la conférence de gestion du 8 mars 2024.



sens des articles 1726 et suivants du *Code civil du Québec*. Il plaide qu'il a dénoncé la situation dès sa connaissance et qu'il ne comprend pas la décision rectifiée. En réplique, le Bénéficiaire indique qu'il se base sur des faits et non sur des craintes.

### *B. L'Administrateur*

- [10] M. Robert Prud'homme, conciliateur, témoin de l'Administrateur, est l'auteur des décisions du 6 février 2023<sup>8</sup> et du 24 mai 2023<sup>9</sup>. Il explique de manière détaillée les différentes interventions effectuées chez le Bénéficiaire. Le conciliateur explique que la cuisine est au niveau du sous-sol et que le correctif envisagé à l'époque était de remonter le comptoir même si cela n'est pas écrit dans la décision. Toutefois, à la suite des mesures prises par le chargé de projet avec un niveau, une nouvelle décision se justifiait. Effectivement, lors de la visite du 24 mars 2023, le conciliateur constate qu'il n'y a pas d'affaissement du sol et que les matériaux se sont mis à niveau. Il constate effectivement que le joint de solidarité s'est désolidarisé et que le comportement s'explique par un comportement normal des matériaux.<sup>10</sup> En l'absence de fissures au mur ou à la fondation, il ne faut que tirer un nouveau le joint d'acrylique. De la même manière, il explique qu'il n'y a pas lieu de soulever les cabinets mais seulement de tirer un nouveau joint puisqu'aucun mouvement de torsion n'est visible. En ce qui a trait à l'usage du lavabo, cette crainte appartient au Bénéficiaire et sous réserve, encore une fois, de tirer un nouveau joint pour s'assurer de l'étanchéité entre le comptoir et le mur, il n'y a aucune raison justifiant l'absence d'utilisation du lavabo.
- [11] En plaidoirie, l'avocat de l'Administrateur rappelle que le fardeau de preuve incombe au Bénéficiaire et qu'il n'y a aucune preuve d'affaissement du sol ou de traces de fissures. Seuls des correctifs mineurs sont nécessaires. L'Administrateur soumet plusieurs décisions rappelant que les craintes du Bénéficiaire ne peuvent justifier la modification de la décision de l'Administrateur.

## **III. ANALYSE**

- [12] Le Tribunal se doit de rendre une décision sur les faits prouvés lors de l'audience. Or, le Bénéficiaire n'a pas présenté d'éléments suffisants pour renverser la décision de l'Administrateur. De l'aveu-même du Bénéficiaire, il n'y a eu aucun mouvement depuis quelques années et l'interstice est demeurée identique. En l'absence d'utilisation du lavabo, il est impossible de déterminer s'il y a eu infiltration d'eau. Aucun test n'a été effectué à cet effet.

---

<sup>8</sup> Pièce A-5.

<sup>9</sup> Pièce A-6.

<sup>10</sup> Pièce A-9 : Photographie du conciliateur.



[13] L'arrêt de principe de la Cour d'appel, *Leroux c. Gravano*<sup>11</sup> rappelle les critères déterminant la gravité du vice caché:

« [40] Pour se prévaloir de la garantie légale contre les vices cachés, quatre conditions doivent donc être respectées : (i) que le bien soit affecté d'un vice grave, l'intensité de cette gravité ayant été définie par la jurisprudence à partir des expressions « impropre à l'usage » et « diminuent tellement son utilité » [...] »

En l'espèce, aucun indice ne laisse entrevoir que l'interstice nuit à l'utilisation de la cuisine du sous-sol.

[14] De plus, la Cour d'appel a déjà indiqué qu'en matière de vices cachés, si un acheteur « soupçonne un problème, il doit prendre les mesures raisonnables pour connaître l'état réel du bâtiment, dont le recours aux services d'un expert »<sup>12</sup>. En l'espèce, un raisonnement similaire s'impose : aucun indice ne démontre la gravité du vice et aucun rapport d'expertise ne permet d'affirmer le contraire. Le Tribunal, suivant son appréciation des témoignages et des pièces soumis à son attention, est d'opinion que l'ensemble de la preuve ne peut justifier les conclusions recherchées par le Bénéficiaire dans sa demande d'arbitrage.

[15] La jurisprudence est non équivoque qu'un « arbitre ne peut pas changer la décision sur des craintes ou des inquiétudes seulement »<sup>13</sup>. Cependant, de l'aveu-même de l'Administrateur, il est vrai que la décision du 24 mai 2023<sup>14</sup> n'explique pas en détail le raisonnement et les étapes ayant mené au renversement de la décision du 6 février 2023<sup>15</sup>. La confusion du Bénéficiaire étant légitime, le Tribunal juge que ce dernier n'a à défrayer aucun coût en vertu des articles 116 et 123 du Règlement.

## **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 24 mai 2023;

**REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire relativement à ladite décision;

**LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, conformément à l'article 123 du Règlement, et 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;

<sup>11</sup> 2016 QCCA 79 (CanLII).

<sup>12</sup> *Paulin c. Gauthier*, 2014 QCCA 1897 (CanLII).

<sup>13</sup> *Schembri et Hill c. Betaplex inc. et GCR*, 2022 CanLII 127995 (QC OAGBRN), para 45. Voir également *Patenaude c. 9129-3464 Québec inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, No dossier APCHQ : 131866-2; No dossier GAMM : 2010-09-011, para 35.

<sup>14</sup> Pièce A-6.

<sup>15</sup> Pièce A-5.



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

Montréal, le 12 août 2024

*Saleha Hedaraly*

**SALEHA HEDARALY, Arbitre**

