

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)  
(Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1)**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : CENTRE  
CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)**

---

ENTRE : **Gidal Construction Inc.**  
(ci-après « l'Entrepreneur »),

ET : **Madame Penelope Lazaris et monsieur  
Naoum Bourkas**  
(ci-après « les Bénéficiaires »),

ET : **La Garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ inc.**  
(ci-après « L'Administrateur »).

N<sup>os</sup> dossiers CCAC : S09-160601-NP  
S09-050801-NP  
S09-121101-NP

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Albert Zoltowski

Pour le Bénéficiaire :

Pour l'Entrepreneur : M<sup>e</sup> Marie-Josée Lajoie

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> François Laplante

Date de la décision : 18 février 2010

**Identification complète des parties:**

Arbitre : Me Albert Zoltowski  
1010, de la Gauchetière Ouest  
Bureau 950  
Montréal (Québec) H3B 2N2

Entrepreneur : *Gidal Construction Inc.*  
*4025, rue Jean-B. Meilleur*  
*Saint-Laurnt (Québec) H4R 2Z4*

Bénéficiaires : *Madame Penelope Lazaris et*  
*Monsieur Naoum Bourkas*  
*3355, rue Jean-Gascon*  
*Saint-Laurent (Québec) H4R 3H5*

Administrateur : *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs*  
*de l'APCHQ inc..*  
*5930, boul. Louis-H.-Lafontaine*  
*Anjou (Québec) H1M 1S7*

*À l'attention de M<sup>e</sup> François Laplante*

**Mandat :**

L'arbitre a reçu ses mandats du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial comme suit :

- a) le 22 juin 2009 relativement à la décision de l'Administrateur du 15 mai 2009 (dossier CCAC : S09-160601-NP);
- b) le 26 août 2009 relativement à la décision de l'Administrateur du 30 juin 2009 (dossier CCAC : S09-050801-NP), et
- c) le 12 novembre 2009 relativement à la décision de l'Administrateur du 7 octobre 2009 (dossier CCAC : S09-121101-NP).

**Historique du dossier :**

23 février 2006 : Contrat de garantie;

*Première demande d'arbitrage : dossier CCAC S09-160601-NP*

- 8 septembre 2008 : Réception par l'Administrateur de la dénonciation des Bénéficiaires;
- 8 septembre 2008 : Réception par l'Administrateur de la réclamation des Bénéficiaires;
- 13 septembre 2008 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur;
- 5 décembre 2008 : Réception par l'Administrateur de la lettre du procureur de l'Entrepreneur;
- 17 février 2009 : Inspection par l'Administrateur;
- 15 mai 2009 : Décision de l'Administrateur (par monsieur Luc Bondaz, T.P. inspecteur-conciliateur);
- 16 juin 2009 : Réception par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;
- 22 juin 2009 : Nomination de l'arbitre;
- 14 juillet 2009 : Avis aux parties quant à la tenue de l'audience préliminaire et de l'audience au mérite;
- 9 août 2009 : Demande du procureur de l'Entrepreneur pour la remise de la date de l'audition au fond;
- 1<sup>er</sup> septembre 2009 : Audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 9 septembre 2009 : Deuxième audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 9 septembre 2009 : Lettre du tribunal d'arbitrage aux parties;
- 10 septembre 2009 : Lettre du procureur des Bénéficiaires;
- 23 septembre 2009 : Troisième audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 24 septembre 2009 : Lettre du tribunal d'arbitrage aux parties;
- 16 novembre 2009 : Lettre d'un des procureurs (M<sup>e</sup> Marie-Josée Lajoie) de l'Entrepreneur avec une demande de remise de l'audition au mérite;

- 17 novembre 2009 : Lettre du procureur de l'Administrateur proposant des nouvelles dates d'audition au mérite;
- 17 novembre 2009 : Avis d'audience transmis aux parties;
- 27 janvier 2010 : Lettre du procureur des Bénéficiaires;
- 28 janvier 2010 : Lettre du procureur de l'Administrateur;
- 29 janvier 2010 : Audition au mérite;

*Deuxième demande d'arbitrage : Dossier CCAC : S09-050801-NP*

- 25 mai 2009 : Inspection supplémentaire par l'Administrateur;
- 30 juin 2009 : Décision de l'Administrateur (par monsieur Luc Bondaz, T.P. inspecteur-conciliateur);
- 5 août 2009 : Réception par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;
- 26 août 2009 : Nomination de l'arbitre;

*Troisième demande d'arbitrage : Dossier CCAC : S09-121101-NP*

- 11 août 2009 : Lettre de mise en demeure du procureur des Bénéficiaires à l'Entrepreneur (avec copie à l'Administrateur);
- 18 août 2009 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur;
- 16 septembre 2009 : Lettre du procureur de l'Entrepreneur à l'Administrateur;
- 23 septembre 2009 : Inspection par l'Administrateur;
- 7 octobre 2009 : Décision de l'Administrateur (par monsieur Robert Périnet, architecte, inspecteur-conciliateur);
- 12 novembre 2009 : Réception par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;
- 12 novembre 2009 : Nomination de l'arbitre;

## DÉCISION

### Introduction

[1] Ceci est un des cas peu fréquents où les demandes d'arbitrage proviennent de la part de l'entrepreneur plutôt que d'un bénéficiaire.

[2] Le bâtiment en question est une maison unifamiliale située au 3350, rue Jean-Gascon de l'arrondissement Saint-Laurent, à Montréal.

[3] Les Bénéficiaires décrivent ce bâtiment comme leur « dream home » (leur résidence de rêve) dans les procédures judiciaires décrites ci-dessous qu'ils ont déposées devant la Cour supérieure contre l'Entrepreneur.

[4] Il semblerait que les relations entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur se sont détériorées peu longtemps après leur réception de leur résidence de rêve.

[5] Le 6 novembre 2006, l'Entrepreneur procède à l'inscription au registre foncier d'un avis d'hypothèque légale sur le bâtiment des Bénéficiaires pour la somme 84 609,92 \$.

[6] Le 1<sup>er</sup> février 2007, les Bénéficiaires répliquent en déposant devant la Cour supérieure une requête introductive d'instance pour dommages et intérêts, en radiation d'inscription d'une hypothèque légale et en contestation de l'avis d'exercice d'un droit hypothécaire (ci-après appelée la « Requête introductive d'instance »). Les dommages et intérêts réclamés par les Bénéficiaires totalisent 382 737,84 \$ fondés sur des allégations, entre autres, de dépassement des coûts estimés, de défauts de construction, et de troubles et inconvénients (50 000 \$).

[7] L'Entrepreneur contre-attaque en déposant devant la même cour une défense et demande reconventionnelle (ci-après la « Défense ») dans laquelle il demande à la Cour supérieure de rejeter l'action des Bénéficiaires et de les condamner à lui verser 84 609,92 \$ pour diverses pertes et dommages et une somme additionnelle de 25 000 \$ pour atteinte à sa réputation.

[8] Plus tard, les Bénéficiaires amendent et ré-amendent leur Requête introductive d'instance, et l'Entrepreneur amende sa propre Défense.

[9] En juillet 2008, la cause est inscrite pour enquête et audition qui devrait être tenue au début de mars 2010.

*Première décision de l'Administrateur du 15 mai 2009*

[10] Le 8 septembre 2008, alors que les procédures des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur ont déjà été déposées devant la Cour supérieure, les Bénéficiaires font une demande de réclamation auprès de l'Administrateur. Leur demande est fondée sur le plan de garantie.

[11] Après une inspection qui a lieu le 17 février 2009, monsieur Luc Bondaz, architecte et inspecteur-conciliateur du Service de règlement des réclamations de l'Administrateur, rend une décision écrite datée du 15 mai 2009 dans laquelle il traite des 36 points différents de la réclamation des Bénéficiaires.

[12] Les points 1 à 4 et 34 à 36 de cette décision de l'Administrateur sont portés en arbitrage par l'Entrepreneur. Ils peuvent être décrits comme suit :

*Point 1 – portes des garde-robes*

[13] Lors de son inspection, l'Administrateur constate que les portes des garde-robes ont été coupées sur leur hauteur, affaiblissant ainsi la structure de réception pour la quincaillerie. De plus, la quincaillerie installée auxdites portes est conçue pour des portes dites légères, à âmes vides. Cette quincaillerie n'est donc pas appropriée pour le type de porte installé compte tenu de leur lourdeur. Dans sa décision, l'Administrateur ordonne à l'Entrepreneur de remplacer toutes les portes des garde-robes par d'autres similaires et de procéder à l'installation de la quincaillerie appropriée pour lesdites portes.

*Point 2 – instabilité de la rampe de verre*

[14] Lors de son inspection, monsieur Bondaz a constaté que le garde-corps en verre trempé de  $\frac{3}{4}$  de pouce d'épaisseur à l'étage est fixé au plancher en étant coincé entre les éléments de bois du plancher. Il a vu que ce garde-corps bougeait et que son mouvement a provoqué la fissuration du gypse du plancher en dessous. Dans sa décision écrite, monsieur Bondaz, au nom de l'Administrateur ordonne à l'Entrepreneur de retirer la rampe et installer une structure de réception sécuritaire dans le plancher afin de rendre solide et sécuritaire le garde-corps de verre.

*Point 3 – Trappe au foyer du salon*

[15] L'Administrateur a constaté l'absence de trappe (aussi appelé « registre ») à la cheminée du foyer suspendu au salon. Il ordonne à l'Entrepreneur d'installer une trappe appropriée, tel que spécifié aux normes d'installation du foyer.

*Point 4 – Mauvaise installation de la prise d'air du foyer de la salle familiale*

[16] Ayant observé l'absence d'un conduit d'air entre la prise d'air de compensation du foyer et la sortie extérieure de la prise d'air, l'Administrateur ordonne à l'Entrepreneur « d'installer un conduit entre le branchement à la base du foyer prévu à cet effet et la grille au mur de briques, afin de le rendre conforme et efficace ».

*Point 34 – infiltration d'eau aux foyers du salon et de la salle familiale*

*Point 35 – formation de glace sur les fenêtres en période hivernale*

*Point 36 – infiltration d'eau et de neige à la porte-fenêtre*

[17] Comme il s'agit de problèmes intermittents que l'inspecteur-conciliateur Bondaz n'a pas pu observer lors de son inspection, il écrit dans sa décision que dès que la situation se manifestera de nouveau d'ici avril 2010, les Bénéficiaires devront communiquer promptement avec l'Entrepreneur et monsieur Bondaz afin de coordonner une inspection supplémentaire en temps opportun. Il ajoute, qu'après avoir procédé aux constatations d'usage, il sera en mesure de statuer sur ces points dans le cadre du contrat de garantie.

[18] Dans la conclusion faisant partie de sa décision, monsieur Bondaz « CONVIENT de revoir les points 34 à 36 ».

**Deuxième décision de l'Administrateur du 30 juin 2009**

[19] Cette deuxième décision de l'Administrateur que l'Entrepreneur porte en arbitrage concerne uniquement le point 36 – infiltration d'eau et de neige à la porte-fenêtre, qui est mentionné aux paragraphes 17 et 18 qui précèdent.

[20] Dans cette deuxième décision, l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur, monsieur Luc Bondaz, après avoir procédé à une simulation de pluie avec un boyau d'arrosage sur la porte-fenêtre lors d'une inspection supplémentaire et ayant constaté des infiltrations d'eau, s'exprime comme suit :

*« L'administrateur est d'avis que la situation observée rencontre tous les critères du vice caché. »*

[21] Il émet ensuite l'ordonnance suivante :

*« L'Entrepreneur devra donc faire vérifier le système d'étanchéité de la porte-fenêtre et déterminer la cause des infiltrations d'eau s'y produisant et apporter par la suite les correctifs requis afin qu'elles cessent. »*

[22] Il ajoute que ces correctifs doivent être apportés dans les 30 jours suivant la réception de cette décision de l'Administrateur par l'Entrepreneur.

[23] En ce qui concerne les points 34 et 35 (voir les paragraphes 17 et 18 ci-haut), l'Administrateur nous rappelle que :

*« En ce qui a trait aux points 34 et 35, ils devront être inspectés selon la description contenue au rapport de décision de la plainte 2. »*

[24] L'Entrepreneur conteste également cette deuxième décision de l'Administrateur en la portant en arbitrage devant le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 5 août 2009.

### **Troisième décision de l'Administrateur du 7 octobre 2009**

[25] La troisième décision de l'Administrateur, précédée d'une inspection en date du 23 septembre 2009, est datée du 7 octobre 2009. Son auteur est monsieur Robert Périnet, architecte et inspecteur-conciliateur au Service de règlement des réclamations de l'Administrateur.

[26] Selon la description du problème par monsieur Périnet, le 7 août 2009, deux dalles de couronnement sur le contrefort droit de la cheminée de maçonnerie du bâtiment se sont détachées et brisées au sol, fracturant sous l'impact le dallage de recouvrement de sol en calcaire.

[27] Dans sa décision, monsieur Périnet, au nom de l'Administrateur ordonne à l'Entrepreneur d'assumer les frais de 1 973,66 \$ facturés par la compagnie RénObaine qui, selon l'Administrateur, a effectué des travaux de démantèlement de certaines pierres restées en place sur le contrefort « par mesure conservatoire et urgente ».

[28] De plus, l'Administrateur ordonne à l'Entrepreneur d'effectuer certains travaux correctifs supplémentaires.

[29] Encore une fois, l'Entrepreneur porte cette décision en arbitrage.

[30] Les deux premières décisions de l'Administrateur ont fait l'objet de trois conférences préliminaires téléphoniques auxquelles ont participé les procureurs de toutes les parties ainsi que l'arbitre soussigné.

[31] L'audition au fond prévue pour le 14 octobre 2009 a été reportée pour une première fois au 18 novembre 2009 et une deuxième fois au 29 janvier 2010, à la demande du procureur de l'Administrateur.

[32] Deux jours avant l'audition, soit le 27 janvier 2010, le procureur des Bénéficiaires M<sup>e</sup> Alexandre Janin, transmet une lettre au procureur de l'Administrateur avec une copie au procureur des Bénéficiaires et au tribunal d'arbitrage les avisant que :

*« Plus précisément nous comprenons que puisque la limite de 200 000 \$ a été atteinte suivant l'exécution des travaux correctifs considérables, votre cliente (ajout de l'arbitre : c'est-à-dire La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc) n'a plus l'intention d'effectuer quelconque autres travaux correctifs. Dans les circonstances, nous croyons et soumettons que l'arbitrage serait sans objet et futile pour toutes les parties impliquées.*

*Pour le bénéfice de tous, nous vous saurions gré de confirmer la position de votre cliente afin d'éviter les frais associés à l'arbitrage pour tous. »*

[33] Le lendemain, soit le 28 janvier 2010, M<sup>e</sup> François Laplante, au nom de l'Administrateur, écrit au tribunal d'arbitrage, et transmet une copie de cette lettre aux procureurs des autres parties. La lettre se lit comme suit :

*« Monsieur l'arbitre,*

*Afin de donner suite à la lettre de M<sup>e</sup> Janin datée du 27 janvier dernier, nous désirons informer le tribunal d'arbitrage que la limite de garantie prévue à l'article 13, paragraphe 3 du Règlement du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est maintenant atteinte par notre cliente.*

*Conséquemment, notre cliente ne peut plus intervenir pour réparer les vices et malfaçons, rendant ainsi tout arbitrage futile et sans objet. »*

[34] Il semblerait que l'Entrepreneur et son procureur ne partageaient pas l'avis des procureurs des Bénéficiaires et de l'Administrateur. Ils se présentent à l'audience, tel prévu, le 29 janvier 2010.

[35] Ni les Bénéficiaires, ni leur procureur M<sup>e</sup> Alexandre Janin ne se présentent à l'audience. L'Administrateur y est absent également sauf qu'il y est représenté par son procureur, M<sup>e</sup> François Laplante.

[36] À l'ouverture de l'audience, l'Entrepreneur et l'Administrateur confirment que les trois (3) demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur à l'encontre des décisions de l'Administrateur mentionnées précédemment sont réunies pour les fins de l'audition.

[37] La procureure de l'Entrepreneur, M<sup>e</sup> Marie-Josée Lajoie, déclare qu'elle a l'intention de présenter sa preuve et sa plaidoirie à l'appui des trois demandes d'arbitrage de son client.

38] M<sup>e</sup> Laplante, au nom de l'Administrateur, indique que son client ne se présentera pas à l'audition et qu'il ne présentera pas sa preuve.

[39] Il dépose toutefois la facture n<sup>o</sup> 285 émise par la compagnie RénObaine aux Bénéficiaires et datée du 12 août 2009 pour un montant totalisant 1 973,66 \$ y compris les taxes de vente (pièce A-19). La procureure des Bénéficiaires s'objecte au dépôt de la pièce A-19 et le tribunal d'arbitrage prend son objection sous réserve.

### **Preuve de l'Entrepreneur**

La preuve de l'Entrepreneur retenue par le tribunal d'arbitrage est comme suit :

*Témoin : monsieur Giovanni D'Alessio*

[40] Monsieur D'Alessio est le seul témoin de l'Entrepreneur. Il a fondé l'entreprise de l'Entrepreneur il y a 41 ans qu'il décrit comme celle « d'entrepreneur général en construction résidentielle ». Il est le président de l'Entrepreneur.

[41] Depuis 25 ans l'Entrepreneur fait des projets immobiliers dans l'arrondissement de Saint-Laurent, à Montréal.

[42] Il a personnellement rencontré les Bénéficiaires entre 4 et 6 fois pour discuter du projet de construction de leur nouvelle résidence. Ces rencontres ont débuté vers 2004.

#### *Point 1 - Portes des garde-robes et quincaillerie*

[43] Le témoin identifie Boiserie Raymond inc. comme étant le fournisseur des portes de garde-robes et de leur quincaillerie d'installation.

[44] Il a appelé le vendeur de ce fournisseur. Le vendeur est venu visiter la résidence des Bénéficiaires et rencontrer madame Lazaris (co-Bénéficiaire) pour choisir la finition. Le témoin n'était pas présent lors de cette rencontre.

[45] La quincaillerie des portes des garde-robes ainsi que les portes des garde-robes ont été choisies par les Bénéficiaires.

[46] Le fournisseur a suggéré un prix pour ces portes et cette quincaillerie à l'Entrepreneur qui y a consenti.

[47] Le témoin a contacté le fournisseur pour lui mentionner que, selon lui, la quincaillerie pour l'installation des portes des garde-robes choisie par les Bénéficiaires n'était pas assez solide, elle n'était pas de type « heavy duty » que l'Entrepreneur préconisait.

[48] Le fournisseur répondit au témoin que les Bénéficiaires voulaient avoir « une quincaillerie mince, pas grosse ».

[49] Les Bénéficiaires ont placé leur commande auprès de ce fournisseur pour l'installation des portes des garde-robes avec la « quincaillerie mince » plutôt que la quincaillerie « heavy duty » que recommandait le témoin.

[50] Deux semaines après l'installation des portes garde-robes, les Bénéficiaires ont appelé l'Entrepreneur pour lui dire qu'une porte de garde-robe était sortie de son rail.

[51] Les Bénéficiaires ont demandé à l'Entrepreneur de leur montrer un rail « heavy duty ». L'Entrepreneur le leur montra mais les Bénéficiaires l'ont refusé parce qu'il était « trop grand ».

[52] Le témoin a alors appelé le fournisseur. Le vendeur de ce dernier est venu à la résidence des Bénéficiaires avec un nouveau rail qui n'était pas du type « heavy duty ». Les Bénéficiaires ont accepté ce type de nouveau rail.

[53] L'Entrepreneur a alors commandé ces rails pour toutes les portes et ils ont été livrés à la résidence des Bénéficiaires.

[54] Le témoin appela les Bénéficiaires pour l'installation de ces nouveaux rails. Ces derniers lui ont répondu d'attendre. Quelque temps après cette conversation, l'Entrepreneur a reçu une lettre du procureur des Bénéficiaires. Cette lettre ne traitait pas spécifiquement des rails des portes des garde-robes. En fin de compte, ces nouveaux rails ont été entreposés par les Bénéficiaires dans un de leurs garde-robes, ce que le témoin a constaté lors de sa visite à leur résidence en compagnie de son architecte. Ces nouveaux rails n'ont jamais été installés.

[55] Le témoin déclare que l'Entrepreneur a enregistré une hypothèque légale, un préavis d'exercice des droits hypothécaires relativement au remboursement de certains montants que l'Entrepreneur a payés à Boiserie Raymond inc. Ces procédures ont été contestées par les Bénéficiaires au moyen d'une requête introductive d'instance en dommages intérêts, en radiation d'une inscription d'une hypothèque légale et en contestation d'un avis d'exercice d'un droit hypothécaire. Cette dernière a été l'objet d'une défense et demande reconventionnelle de la part de l'Entrepreneur.

### *Point 2 – Instabilité de la rampe de verre*

[56] Le témoin déclare que le fournisseur-installateur du garde-corps en verre trempé de  $\frac{3}{4}$  de pouce d'épaisseur (dont il ne se rappelle pas le nom) a été choisi en engagé par les Bénéficiaires plutôt que par l'Entrepreneur. Ce fournisseur-installateur n'est pas un sous-traitant de l'Entrepreneur.

[57] Ce fournisseur-installateur a demandé que le garde-corps soit ancré dans une poutre laminée sous le plancher. De plus, il a installé les vitres du garde-corps en collant deux vitres ensemble plutôt que de laisser un petit espace entre elles. L'Entrepreneur a averti le fournisseur-installateur ainsi que les Bénéficiaires qu'un espace entre les vitres devrait être laissé sinon les vitres risquaient de se briser.

[58] L'Entrepreneur dépose en preuve sa lettre datée du 3 mars 2006 intitulée « Re : For the residence of Norman Bourkas situated at 3355 Jean-Gascon Street in the City of Montreal, Burrough of Saint-Laurent ».

[59] Le premier paragraphe de cette lettre (la pièce E-1) se lit comme suit :

*« Gidal Construction Inc. would like to clarify that the glass interior railing was not installed the way we had asked the installer to install the railing. We had explained to the installer that he had to leave a much wider gap between the glass panes, that it was never done. We had asked him to do so, because the wider the gap between the glass panes, the least chance the glass will brake or chip. »*

[60] Dans le quatrième paragraphe de cette lettre (Pièce E-1) il y a une autre référence aux garde-corps en vitre :

*« The above-mentioned scenarios are not likely to occur, but we wanted to mention them to Norman and Penny Bourkas, because we would have preferred a different insulated chimney conduit, the rear granite slab at a higher level and the glass installed the way we had asked for ». (Ces mots sont soulignés par le tribunal d'arbitrage).*

[61] Deux signatures illisibles apparaissent en bas de cette lettre (pièce E-1). Selon le témoin, ce sont les signatures des deux Bénéficiaires.

*Point 3 – Trappe au foyer du salon, et*

*Point 4 – Mauvaise installation de la prise d'air du foyer de la salle familiale*

[62] En ce qui concerne le foyer du salon et celui de la salle familiale, le témoin affirme qu'il a donné aux Bénéficiaires le choix de trois fournisseurs y compris Foyer Design. Les Bénéficiaires ont choisi Foyer Design et lui ont donné le contrat et l'ont payé.

[63] L'installation de ces deux foyers n'a pas été faite par l'Entrepreneur. Elle a été faite par Foyer Design.

[64] Le témoin dépose en preuve comme pièce E-2 copie d'une lettre datée du 11 juin 2007 dont il a reçu copie, qui est signée par M<sup>e</sup> Alexandre Janin, procureur des Bénéficiaires et qui est adressée à madame Christine Tardif et monsieur Serge Thellen de Foyer Design. On y lit ce qui suit :

*« Madame Tardif,  
Monsieur Thellen,*

*Nous représentons et avons été mandatés par M<sup>me</sup> Penelope Lazaris et M. Norman Bourkas pour vous transmettre la présente.*

*Nous comprenons que vous serez à la résidence familiale de nos clients le 13 juin prochain pour finaliser l'installation des deux foyers pour lesquels vous aviez reçu le contrat lors de la construction de celle-ci. »*

[65] Le dernier paragraphe de cette lettre se lit comme suit :

*« Dernièrement, nos clients sont confiants que vous verrez à vérifier les problèmes mentionnés ci-dessus lors de votre passage cette semaine et qu'il ne sera pas nécessaire de prendre d'autre mesure pour vous forcer à finaliser l'installation conforme des foyers problématiques. Cependant, dans l'éventualité où cette problématique demeurerait, notre mandat est sans équivoque de prendre les mesures nécessaires pour vous contraindre à rectifier la situation.*

*VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE*

*Robinson Sheppard Shapiro, S.E.N.C.R.L.*

*(Signé par) Alexandre Janin ».*

[66] Selon le témoin, après la livraison de ces deux foyers à la résidence des Bénéficiaires, l'Entrepreneur leur a verbalement indiqué qu'il ne pouvait les installer car ils n'étaient pas approuvés par la CSA.

[67] En ce qui concerne le foyer dans la salle familiale (Point 4 de la décision de l'Administrateur du 15 mai 2009), le témoin ajoute qu'il a refusé le conduit de fumée parce qu'il n'était pas isolé conformément aux normes. Il réfère à la lettre de l'Entrepreneur déposée comme pièce E-1 dans laquelle il est mentionné spécifiquement aux Bénéficiaires que les conduits de fumée de cette cheminée ne sont pas sécuritaires; cette référence qui apparaît à la pièce E-1 se lit comme suit :

*« ... Gidal Construction is not very confident about this product when it comes to the safety aspect of not the fireplace itself, but in the way the fireplace chimney conduits are fabricated. »*

[68] Il réfère également au dernier paragraphe de sa lettre (pièce E-1) déjà cité ci-haut au paragraphe 60

*Point 34 – Infiltration d'eau aux foyers du salon et de la salle familiale*

*Point 35 – Formation de glace sur les fenêtres en période hivernale*

[69] Le tribunal d'arbitrage note que, en ce qui concerne les défauts de construction allégués aux points 34 et 35 de la décision de l'Administrateur du 15 mai 2009, le témoin ne les a pas mentionnés au cours de son témoignage.

*Point 36 – Infiltration d'eau et de neige par la porte-fenêtre*

[70] Le témoin déclare que l'Administrateur n'a pas convoqué l'Entrepreneur à l'inspection supplémentaire précédant sa décision datée du 30 juin 2009 qui concerne principalement le point 36.

[71] Selon le témoin, les Bénéficiaires ont signé un contrat avec Aluminex pour la fabrication et l'installation de la porte-fenêtre. Cette porte-fenêtre consiste en trois panneaux coulissants.

[72] La commande pour l'achat et l'installation de la porte-fenêtre a été placée par les Bénéficiaires, pas par l'Entrepreneur. Les Bénéficiaires ont également payé le coût de la porte-fenêtre directement au fournisseur.

*Point 1 – Dalles de couronnement de la cheminée détachées et brisées au sol  
(Décision de l'administrateur date du 7 octobre 2009)*

[73] Selon le témoin, entre les 7 et 11 août 2009, personne n'a communiqué avec l'Entrepreneur pour lui demander d'enlever les dalles.

[74] L'Entrepreneur avait la volonté et les moyens pour faire ce travail pour lequel RénObaine a facture 1973,66 \$ selon sa facture datée du 12 août 2009 (pièce A-19).

*Contre-interrogatoire du témoin*

[75] Le procureur de l'Administrateur, bien que présent à l'audition, n'a pas contre-interrogé le témoin.

### **Prétentions des parties**

[76] Les prétentions de l'Entrepreneur se résument comme suit:

1. Le plan de garantie ne s'applique pas aux réparations ordonnées par l'Administrateur dans ses décisions précitées quant aux points 1, 2, 3, 4, 34 et 35 en raison de l'exclusion du plan de garantie prévue au paragraphe 12 (1) du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après appelé le « *Règlement* »)<sup>1</sup>.
2. Les Bénéficiaires ont procédé à l'installation des deux foyers mentionnés aux points 3, 4 et 34 malgré l'avertissement de l'Entrepreneur confirmé par sa lettre du 3 mars 2006 reçue et signée par les Bénéficiaires (pièce E-1). Les exclusions du plan de garantie prévues au paragraphe 12 (1) et 12 (3) du *Règlement* rendent les ordonnances de réparation de l'Administrateur quant aux points 3, 4 et 34 illégales.
3. Les réparations de défauts de construction énumérées aux points 2, 3 et 4 et qualifiées par l'Administrateur comme des vices cachés ont été découverts par les Bénéficiaires plus de six mois avant leur dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur en date du 8 septembre 2008, tel que le démontre la Requête introductive d'instance des Bénéficiaires datée du 31 janvier 2007 et signifiée à l'Entrepreneur le 1<sup>er</sup> février 2007. Ces points 2, 3 et 4 de la décision de l'Administrateur du 15 mai 2009 sont mentionnés dans la Requête introductive d'instance des Bénéficiaires.
4. En ce qui concerne le point 36 « infiltration d'eau et de neige par la porte-fenêtre », l'Entrepreneur prétend qu'étant donné qu'il n'a pas été convoqué à l'inspection supplémentaire du 25 mai 2009 qui a précédé cette décision de l'Administrateur du 30 juin 2009 – cette décision est illégale.
5. Certaines réclamations des Bénéficiaires traitées par l'Administrateur dans ses décisions faisaient l'objet de procédures judiciaires entre les parties qui ont été déposées au dossier de la Cour supérieure avant que ces réclamations soient dénoncées à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans le cadre du plan de garantie. Ceci est contraire au document intitulé « Le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs » publié par la Régie du bâtiment du Québec qui prévoit à la page 20 ce qui suit :

*« Il est toujours possible pour le bénéficiaire du plan de garantie d'engager une poursuite, à l'encontre de l'entrepreneur, devant les tribunaux de droit commun. Il faut cependant retenir qu'à l'égard des réclamations soumises devant un tribunal de droit commun, le plan de garantie ne s'applique plus. »*

6. En ce qui concerne le dernier point 1 (dalles de couronnement de la cheminée détachées et brisées au sol) faisant l'objet de la décision de

l'Administrateur du 7 octobre 2009, l'Administrateur n'avait pas le droit d'ordonner à l'Entrepreneur le remboursement aux Bénéficiaires de la somme de 1 973,66 \$ facturée par RénObaine (pièce A-19) car les réparations effectuées par RénObaine qui se sont échelonnées sur une période de 4 jours soit du 7 au 10 août 2009, n'étaient pas urgentes.

### **Prétention de l'Administrateur**

[77] L'Administrateur exprime seulement une prétention.

[78] Il réplique à la quatrième prétention des Bénéficiaires mentionnée ci-haut au paragraphe 76 en référant au paragraphe 18 (4) du *Règlement* qui ne prévoit pas expressément que l'Administrateur a l'obligation de convoquer l'Entrepreneur à une inspection.

### **Analyse et décision**

[79] Le tribunal d'arbitrage souligne qu'aucun contrat d'entreprise ou autre entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur pour la construction du bâtiment des Bénéficiaires, aucun estimé des coûts projetés et approuvés par ces deux parties, aucun plan architectural ou autre, du bâtiment des Bénéficiaires n'ont été mis en preuve. De plus, tel que mentionné dans l'introduction de cette décision, ni l'Administrateur, ni les Bénéficiaires n'ont soumis de preuve lors de l'audience. Conséquemment, cette décision du tribunal d'arbitrage est fondée uniquement sur la preuve soumise par l'Entrepreneur.

#### *Point 1 – Portes des garde-robes*

[80] Le paragraphe 12 (1) du *Règlement* se lit comme suit :

« 12. *Sont exclus de la garantie :*

1. *La réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire; »*

[81] Selon le témoignage de monsieur D'Alessio, le président de l'Entrepreneur, les portes des garde-robes ainsi que leur quincaillerie d'installation ont été choisies, commandées et payées par les Bénéficiaires plutôt que par l'Entrepreneur.

[82] Elles ont également été installées au moyen de rails et autre quincaillerie choisis par les Bénéficiaires, malgré la recommandation de l'Entrepreneur de les installer sur des rails de type « heavy duty ».

[83] Selon le tribunal d'arbitrage, cette preuve de l'Entrepreneur constitue une preuve prépondérante que les portes des garde-robes ainsi que leur quincaillerie d'installation ont été fournies et installées par les Bénéficiaires plutôt que par l'Entrepreneur.

[84] Vu cette conclusion, le plan de garantie ne s'applique pas à ces portes et à leur quincaillerie d'installation à cause de l'exclusion du plan de garantie prévue au paragraphe 12 (1) du *Règlement* cité ci-haut au paragraphe 80.

[85] Le tribunal d'arbitrage note toutefois que certains éléments de la preuve de l'Entrepreneur semblent indiquer que ce dernier a joué un certain rôle relativement à ces portes de garde-robes et leur quincaillerie. À titre d'exemple, monsieur D'Alessio a témoigné que l'Entrepreneur a consenti au prix de ces portes de garde-robes et à leur quincaillerie d'installation (voir le paragraphe 46 ci-haut). Il semblerait qu'il a également payé un montant de 3 178,70 \$ à Boiserie Raymond inc. dont il réclame le remboursement aux Bénéficiaires dans sa Défense (au paragraphe 85(a)) produite devant la Cour supérieure et déposée à l'audition d'arbitrage. Ces éléments de preuve sont toutefois insuffisants pour que le tribunal d'arbitrage change son appréciation de la preuve de l'Entrepreneur.

#### *Point 2 – Instabilité de la rampe de verre*

[86] Selon la preuve de l'Entrepreneur, le garde-corps en verre trempé a été choisi et installé par un entrepreneur indépendant, choisi et engagé par les Bénéficiaires plutôt que l'Entrepreneur.

[87] Le témoignage de monsieur D'Alessio est corroboré par l'avis de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires dans la lettre de l'Entrepreneur du 3 mars 2006 (pièce E-1) dans laquelle l'Entrepreneur avise les Bénéficiaires qu'un aspect de l'installation de cette rampe de verre, soit l'espacement entre les vitres (plutôt que leur ancrage qui constitue l'objet de la décision de l'Administrateur) a été fait par l'entrepreneur indépendant contrairement à la recommandation de l'Entrepreneur.

[88] Vu cette preuve, le tribunal d'arbitrage vient à la conclusion que les matériaux et/ou l'équipement d'ancrage de la rampe de verre ont été fournis et installés par les Bénéficiaires plutôt que par l'Entrepreneur. Conséquemment, la réparation de la structure de réception de cette rampe est exclue du plan de garantie aux termes du paragraphe 12 (1) du *Règlement* cité ci-haut au paragraphe 80.

#### *Point 3 – Trappe au foyer du salon*

#### *Point 4 – Mauvaise installation de la prise d'air du foyer de la salle familiale*

[89] Selon le témoignage de monsieur Giovanni D'Alessio, le foyer du salon et celui de la salle familiale ont été choisis et achetés par les Bénéficiaires et ces derniers ont confié leur installation à Foyer Design. L'aspect « installation » de ces deux foyers est décrite à la lettre du 11 juin 2007 du procureur des Bénéficiaires à madame Christine Tardif et monsieur Serge Thellen de Foyer Design (pièce E-2). Selon le tribunal d'arbitrage, c'est à cause de l'existence d'un lien de droit entre les Bénéficiaires et les deux représentants de Foyer Design que le procureur des Bénéficiaires les menace de « prendre les mesures nécessaires pour vous contraindre à rectifier la situation » (le tribunal d'arbitrage réfère le lecteur au paragraphe 65 ci-haut pour un extrait plus complet du paragraphe pertinent de la pièce E-2).

[90] Pour les mêmes raisons que celles énoncées ci-haut relativement aux points 1 et 2, le tribunal d'arbitrage vient à la conclusion que, selon la preuve de l'Entrepreneur, les deux foyers ont été fournis et installés par les Bénéficiaires. Conséquemment, leur réparation est exclue du plan de garantie selon les termes du paragraphe 12 (1) du *Règlement* cité au paragraphe 80 ci-haut.

*Point 34 – Infiltration d'eau aux foyers du salon et de la salle familiale*

*Point 35 – Formation de glace sur les fenêtres en période hivernale*

[91] Le tribunal d'arbitrage réfère le lecteur au texte de la décision de l'Administrateur du 15 mai 2009 quant aux points 34 et 35 mentionnés aux paragraphes 17 et 18 ci-haut.

[92] En lisant cette décision de l'Administrateur, il est clair que ce dernier n'a pas statué et n'a pas rendu de décision sur ces deux points.

[93] Or, selon l'article 19 du *Règlement*, une décision de l'Administrateur est requise pour engendrer un « différend » qu'un bénéficiaire ou un entrepreneur peut soumettre à l'arbitrage. En l'absence d'une décision de l'Administrateur, il y a également absence d'un « différend » au sens de l'article 19 du *Règlement* qui pourrait être soumis en arbitrage.

[94] Aussitôt que l'Administrateur rendra une décision sur les points 34 et 35, l'Entrepreneur ou les Bénéficiaires, insatisfaits de cette décision pourront soumettre leur différend à l'arbitrage conformément à l'article 19 du *Règlement*. Toutefois, le tribunal note qu'avant de référer une telle décision future de l'Administrateur à l'arbitrage, ils devraient prendre en considération l'article 13 du *Règlement* qui prévoit que la garantie d'un plan relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée par adresse au montant de 200 000 \$ pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons<sup>2</sup>

*Point 36 – Infiltration d'eau et de neige par la porte-fenêtre*

[95] Selon le témoignage de monsieur D'Alessio, la commande pour l'achat et l'installation de la porte-fenêtre a été placée par les Bénéficiaires et non par l'Entrepreneur. Cette preuve non contredite amène le tribunal d'arbitrage à

conclure que la glissière ainsi que d'autres éléments d'installation de cette porte-fenêtre ont été fournis et installés par les Bénéficiaires et non pas par l'Entrepreneur. Encore une fois, les réparations du système d'étanchéité de la porte-fenêtre sont exclues du plan de garantie en vertu du paragraphe 12 (1) du *Règlement* cité au paragraphe 80 ci-haut.

*Point 1 de la décision de l'Administrateur du 7 octobre 2009 : dalles de couronnement de la cheminée détachées et brisées au sol*

[96] L'Entrepreneur demande au tribunal d'arbitrage d'invalidier une partie seulement de la décision de l'Administrateur du 7 octobre 2009 soit celle où il déclare que l'Entrepreneur devra assumer les frais de la facture soumise par l'entreprise RénObaine au montant de 1 973,66 \$ (dont copie est jointe à la décision de l'Administrateur) pour les travaux exécutés et décrits à cette décision.

[97] Selon la compréhension du tribunal, la copie de la facture de RénObaine, « dont copie est jointe à la présente » selon l'expression apparaissant au texte même de la décision de l'Administrateur, est la même facture que celle dont la copie a été soumise par le procureur de l'Administrateur au début de l'audition et cotée comme pièce A-19. Le dépôt de cette pièce A-19 a été contesté par la procureure de l'Entrepreneur au moyen d'une objection. Le tribunal d'arbitrage a pris cette objection sous réserve.

[98] Le moment est maintenant propice pour statuer sur cette objection. Selon le tribunal, la pièce A-1 ne fait pas partie de la preuve de l'Administrateur. Ce document est joint en annexe à la décision de l'Administrateur et en fait partie. Conséquemment, l'objection de la procureure de l'Entrepreneur est rejetée.

[99] Quant au fond de la question soumise à l'arbitrage c'est-à-dire le caractère urgent des travaux effectués par RénObaine, elle est fondé sur le paragraphe 18 (6) du *Règlement* qui se lit comme suit :

*« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation faite en vertu du plan de garantie :*

*(6) en l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et, le cas échéant, il ordonne à l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire pour les réparations conservatoires nécessaires et urgentes, de parachever ou de corriger les travaux dans le délai qu'il indique et qui est convenu avec le bénéficiaire; ».*

[100] Il s'agit ici du paragraphe 18 (6) qui s'applique aux bâtiments dont les travaux de construction ont débuté avant le 7 août 2006.

[101] L'Entrepreneur prétend que les réparations décrites sur la facture de RénObaine (pièce A-19) dont le remboursement lui est ordonné n'étaient pas urgentes.

[102] Le tribunal accueille cette prétention de l'Entrepreneur.

[103] À l'onglet n<sup>o</sup> 1 du cartable avec des documents soumis par l'Administrateur au tribunal d'arbitrage en prévision de l'audition, on trouve une lettre de mise en demeure datée du 11 août 2009 signée par M<sup>e</sup> Alexandre Janin, le procureur des Bénéficiaires, adressée à l'Entrepreneur et qui lui fut signifiée le lendemain.

[104] Les trois derniers paragraphes de cette lettre se lisent comme suit :

*« Obviously, our clients hold you entirely liable for the damages recently caused to the aforementioned family home and for any corrective works to be undertaken. Inasmuch, we are providing you with a ten (10) day delay to inspect the premises upon an appointment with Ms. Penelope Lazaris (ajout du tribunal: le numéro de téléphone de madame Lazaris est mentionné).*

*Afterwards, a five (5) day delay will be granted to provide a written confirmation that you will undertake the corrective works necessary on not only the two fallen slabs and the damages that they caused, but also to ensure that all the other similar slabs are properly affixed.*

*Failing respect of any of the aforementioned delays, our clients will undertake the corrective works either by way of the APCHQ already present on site or a mandate their own contractors, either way our clients intend to recover from you any moneys disbursed to correct this most urgent and regrettable event, »*

[105] Selon le tribunal, ces délais de 10 et 15 jours consentis par le procureur des Bénéficiaires à l'Entrepreneur démontrent que les travaux effectués par RénObaine pour lesquels un remboursement de 1 973,66 \$ est ordonné et qui sont compris dans les travaux décrits par Me Janin dans sa lettre, n'étaient pas urgents. Le tribunal n'a pas besoin de considérer d'autres éléments de preuve soumis par l'Entrepreneur pour arriver à cette conclusion.

[106] Le tribunal d'arbitrage considère qu'il a le droit en équité de référer à cette lettre de M<sup>e</sup> Janin même si l'Entrepreneur ne l'a pas déposée en preuve lors de l'enquête. L'article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de prendre des décisions fondées sur l'équité en ces termes :

*« Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »*

[107] Conséquemment, le tribunal d'arbitrage est d'avis que l'Administrateur n'avait pas le droit d'ordonner à l'Entrepreneur d'acquitter la facture de 1 973,66 \$ de RénObaine.

[108] Vu les conclusions auxquelles le tribunal d'arbitrage est venu au sujet de tous les points qui lui ont été soumis, il n'a pas besoin d'adresser les autres prétentions de l'Entrepreneur.

### **Conclusion**

[109] La Loi sur les bâtiments ainsi que le *Règlement* ne contiennent pas de clauses privatives complètes. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel.

[110] Selon l'article 21 du *Règlement*, les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

[111] L'article 22 du *Règlement* prescrit que l'arbitre doit statuer, s'il y a lieu quant au quantum des frais raisonnables d'expertise pertinents que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel. Dans cette cause, aucun témoin expert n'a témoigné et aucun rapport d'expert n'a été déposé. Par conséquent, il n'y a pas lieu de statuer sur de tels frais.

[111] Pour ce qui est des dépenses, autres que les frais d'arbitrage, effectuées par les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur pour la tenue de l'arbitrage, elles sont supportées par chacun d'eux aux termes de l'article 23 du *Règlement*.

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

**ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur relativement au point 1 – portes des garde-robes, point 2 – instabilité de la rampe de verre, point 3 – trappe au foyer du salon, point 4 – mauvaise installation de la prise d'air du foyer de la salle familiale et point 36 – infiltration d'eau et de neige à la porte-fenêtre, décrits aux décisions du 15 mai 2009 et 30 juin 2009 de l'Administrateur et **INFIRME** lesdites décisions de l'Administrateur à l'égard de ces points;

**DÉCLARE** que le point 34 – infiltration d'eau aux foyers du salon et de la salle familiale ainsi que le point 35 – formation de glace sur les fenêtres en période hivernale - mentionnés à la décision de l'Administrateur du 15 mai 2009 ne constituent pas des « décisions de l'Administrateur » au sens de l'article 19 du *Règlement*, et **DÉCLARE** que la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur à l'égard de ces points est prématurée;

**ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur de la décision de l'Administrateur du 7 octobre 2009, à l'égard de son ordonnance de payer le montant de 1 973,66 \$ qui a été facturé par RénObaine aux Bénéficiaires et **INFIRME** cette partie de ladite décision de l'Administrateur, et

**DÉCLARE** que les frais de cet arbitrage sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

Montréal, le 18 février 2010

---

**M<sup>e</sup> ALBERT ZOLTOWSKI**  
Arbitre / CCAC

---

<sup>1</sup> R.Q. c. B-1.1, r.0.2

<sup>2</sup> Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment dont les travaux de construction ont débuté avant le 7 août 2006