

---

## ARBITRAGE

### EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (RLRQ, c. B-1.1, r. 8)

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

---

**ENTRE :** **Monsieur Marius ILCA**  
**Madame Daniela SFETCU**

Bénéficiaire

**ET :** **QUARTIER GAREAU INC.**

Entrepreneur

**ET :** **LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION DU QUÉBEC INC.**

Administrateur

N° dossier CCAC : S14-031702-NP  
N° dossier du Plan de Garantie : 89777 – 5776  
N° dossier de l'arbitre : ARB-3712

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : Me Jean Robert LeBlanc

Pour la Bénéficiaire : Madame Daniela SFETCU  
Monsieur Marius ILCA

Pour l'Entrepreneur : Madame Marie-Pier RACINE

Pour l'Administrateur : Me François-Olivier GODIN, avocat  
BÉLANGER PARADIS Avocats Inc.  
Madame Karine PÉPIN, conciliatrice

Date d'audience : 21 septembre 2015

Date de la décision : 16 mai 2016

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

Bénéficiaire : **Monsieur Marius ILCA**  
**Madame Daniela SFETCU**  
3650, rue Gareau  
Longueuil (St-Hubert), QC J3Y 0G1

Entrepreneur : **QUARTIER GAREAU INC.**  
1981, rue Bernard-Pilon  
Beloeil, QC J3G 4S5

Administrateur : **LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION DU QUÉBEC INC.**  
9200, boulevard Métropolitain Est  
Montréal, QC H1K 4L2

Et son procureur :  
**Me François-Olivier GODIN, avocat**  
**BÉLANGER PARADIS Avocats Inc.**

**DÉCISION****Mandat :**

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 24 mars 2014.

**Chronologie du dossier :**

10 octobre 2012 : Réception de l'unité par le Bénéficiaire;

13 juin 2013 : Réclamation écrite du Bénéficiaire;

13 septembre 2013 : Première visite d'inspection de l'unité par Madame Karine Pépin, T.P., conciliatrice pour l'Administrateur;

2 octobre 2013 : Première décision de l'Administrateur;

28 janvier 2014 : Deuxième visite d'inspection de l'unité par Madame Karine Pépin, T.P., conciliatrice pour l'Administrateur;

14 février 2014 : Seconde décision de l'Administrateur;

17 mars 2014 : Demande d'arbitrage par le Bénéficiaire. Selon l'Administrateur, la valeur du litige est de l'ordre d'au moins 15 000\$;

24 mars 2014 : Nomination de l'arbitre;

23 septembre 2014 : Tenue d'une Conférence préparatoire par téléphone. Le procureur de l'Administrateur formule deux (2) objections préliminaires

- auxquelles la représentante de l'Entrepreneur souscrit mais que le Bénéficiaire conteste vigoureusement;
- 10 octobre 2014 : Le Tribunal arbitral tient une Audience téléphonique sur les objections préliminaires en présence de madame Daniela SFETCU (une des deux Bénéficiaires), de madame Marie-Pier RACINE (représentant l'Entrepreneur) et de maître François-Olivier GODIN, avocat (procureur de l'Administrateur);
- 5 mai 2015 : Date de la décision interlocutoire sur les objections préliminaires.
- 9 septembre 2015 : Tenue par téléphone d'une Conférence préparatoire à l'Audience.
- 21 septembre 2015 : Audience au mérite.

### **LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION SUIVANTE:**

[1] Il s'agit d'un arbitrage en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>1</sup> (ci-après le « *Règlement* ») demandé par le Bénéficiaire qui conteste deux décisions respectivement rendues le 2 octobre 2013 et le 14 février 2014 par l'Administrateur en vertu dudit *Règlement*. Le plan de garantie de l'Administrateur reflète les dispositions dudit *Règlement*.

[2] Aucune objection n'a été soulevée sur la compétence du Tribunal, en conséquence, le Tribunal se déclare compétent à rendre la présente décision.

#### **Les faits**

[3] En date du 13 juin 2013, le Bénéficiaire fait une réclamation écrite à *La garantie Qualité Habitation du Québec Inc.* (ci-après la « *Garantie* ») relativement aux déficiences suivantes :

- 1. Revêtement de plancher : Échangeur d'air**
- 2. Revêtement : Craquement (sic) de plancher**
- 3. Escalier de bois extérieur**
- 4. Balcon arrière : Évacuation des eaux de surface**
- 5. Portes patio : Serrures**
- 6. Façade avant : Finition sous escalier de béton**

[4] L'Administrateur fait visiter les lieux par un conciliateur le 13 septembre 2013 et rend une décision datée du 2 octobre 2013 par laquelle il reconnaît le point #1 (selon le Bénéficiaire, l'échangeur d'air n'aurait pas été réglé correctement par l'Entrepreneur ce qui aurait une incidence sur le point #2). L'Administrateur détermine qu'il faut une inspection supplémentaire relativement au point #2 et refuse de reconnaître les points #3 à 6 inclusivement.

[5] Le 28 janvier 2014, la même conciliatrice effectue une seconde visite des lieux relativement au point #2 et rend une seconde décision au nom de l'Administrateur, le 14 février 2014.

[6] Dans cette seconde décision, l'Administrateur ne reconnaît pas le point #2. Il maintient sa position à cet égard. Toutefois, l'Administrateur ne conteste pas la recevabilité de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire à l'encontre de la décision du 14 février 2014.

[7] Le 17 mars 2014, le Bénéficiaire demande l'arbitrage à l'égard de tous les points (#1 à 6 inclusivement) et ajoute à sa demande d'arbitrage un septième point se plaignant de l'**Absence d'un garde-corps** (de barreaux) dans une rampe d'un escalier de trois ou quatre marches menant vers l'unité appartenant au Bénéficiaire laquelle unité est située au rez-de-jardin.

[8] Lors de la Conférence préparatoire tenue le 23 septembre 2014, l'Administrateur formule deux (2) objections préliminaires auxquelles la représentante de l'Entrepreneur souscrit mais que le Bénéficiaire (représenté par madame Stefcu) conteste vigoureusement.

[9] La première objection de l'Administrateur portait sur les points #3, 4, 5 et 6 qui n'ont pas été reconnus par l'Administrateur dans son rapport de conciliation daté du 2 octobre 2013 et qui ont fait l'objet d'une demande d'arbitrage le 17 mars 2014. L'Administrateur demandait au Tribunal arbitral de rejeter ces points parce que la demande d'arbitrage avait été faite tardivement, hors délai et en conséquence elle devenait irrecevable.

[10] La deuxième objection de l'Administrateur portait sur le point #7 relatif à l'**Absence de garde-corps**. L'Administrateur plaidait qu'il s'agissait d'une situation qui ne lui avait jamais été dénoncée, que la Garantie n'avait donc pas traité ce point ni émis de décision y relative et qu'en conséquence, ce point devenait hors de la compétence de l'arbitre et irrecevable. L'Administrateur présentait alors au Tribunal arbitral une requête demandant à l'arbitre de décliner compétence à l'égard de ce point.

[11] En date du 5 mai 2015, le soussigné agissant à titre d'arbitre rendait la décision interlocutoire suivante quant aux objections de l'Administrateur :

**ACCUEILLE** les deux (2) objections préliminaires du procureur de l'Administrateur;

**DÉCLARE** irrecevable la demande d'arbitrage formulée par le Bénéficiaire à l'égard des points #3, #4, #5, #6 du rapport de conciliation du 2 octobre 2013;

**DÉCLARE** irrecevable la demande d'arbitrage formulée par le Bénéficiaire à l'égard du septième point relatif à l'Absence de garde-corps;

**RESTE** saisi du dossier pour entendre et trancher au mérite la demande d'arbitrage validement formée eu égard au point #2 du rapport de conciliation du 14 février intitulé « Revêtement : Craquement de plancher »;

**LE TOUT** frais à suivre.

Longueuil, le 5 mai 2015

(S) Jean Robert LeBlanc

---

**Me Jean Robert LeBlanc**  
Arbitre / CCAC

[12] L'Audience du 21 septembre 2015 ne devait donc porter que sur le Point #2 (Revêtement : Craquement de plancher).

### **Point #1 – Échangeur d'air**

[13] Or, à l'Audience, le Bénéficiaire a repris sa contestation (sans qu'aucune objection ne soit formulée par l'Administrateur) du fonctionnement de l'échangeur d'air et ce, malgré la preuve qui démontre que l'Entrepreneur, accompagné d'un technicien en la matière, ait constaté le fonctionnement adéquat dudit échangeur d'air lors d'une visite des lieux préalablement à l'Audience soit, le 15 septembre 2015.

[14] À l'Audience, le Bénéficiaire n'a présenté aucune preuve technique du mauvais fonctionnement ou de non-conformité dudit échangeur d'air. Il s'est limité à son témoignage non corroboré.

[15] Par ailleurs, la preuve démontre que l'échangeur d'air qui ne fonctionnait pas adéquatement en septembre 2013 en raison de conduits qui avaient été inversés lors de l'installation avait été modifié pour en assurer le fonctionnement correct.

[16] En présence d'une preuve prépondérante d'absence de fonctionnement inadéquat de l'échangeur d'air et en présence d'une preuve non contredite de la correction du problème d'origine, le Tribunal arbitral se doit de constater, qu'au jour de l'Audience, l'échangeur d'air fonctionne correctement, de déclarer que le problème de son fonctionnement défectueux a été réglé antérieurement soit à l'automne 2013 et qu'en conséquence, la demande du Bénéficiaire sur ce point est irrecevable.

### **Point #2 – Revêtement : Craquement (sic) de plancher**

[17] Contrairement aux constatations de la conciliatrice dans son rapport du 14 février 2014 relatif à sa visite des lieux du 28 janvier précédent, le soussigné, lors de l'Audience du 21 septembre 2015, a entendu des craquements variés à différents endroits du plancher.

[18] En début l'Audience, le taux d'humidité ambiant était de 45% sur l'hygromètre du Bénéficiaire et de 49 % sur celui de l'Entrepreneur alors que la température extérieure était de 14,7° C avec ensoleillement et celle de l'intérieure de 24° C.

[19] Toutes les Parties ont alors convenu que l'écart de taux n'était pas significatif et admettent que les instruments utilisés sont raisonnablement sûrs dans les circonstances et que ce taux est conforme à la norme dans les conditions climatiques du jour.

[20] Lors de son témoignage, madame Karine Pépin, ayant agi comme conciliatrice au service de l'Administrateur, confirme l'essentiel du contenu de son rapport du 14 février 2014 sur ce point et affirme que les craquements du plancher proviennent d'une mauvaise gestion ou d'une absence de contrôle du taux d'humidité ambiant par le Bénéficiaire.

[21] La preuve démontre que le taux d'humidité ambiant doit être maintenu entre 35 et 45 % pour assurer la stabilité des planchers de bois.

[22] Or, le rapport de conciliation du 2 octobre 2013 suite à la visite des lieux par la conciliatrice le 13 septembre précédent établit que le taux d'humidité ambiant était alors de 50 % ce qui apparaît être hors norme et favorise les craquements.

[23] De plus, la preuve démontre qu'au moins entre le 7 et le 11 mars 2014 le taux d'humidité ambiant se situait entre 22 et 25 %, ce qui est également nettement hors de la norme mentionnée plus haut.

[24] Selon les témoignages de la conciliatrice et de la représentante de l'Entrepreneur, madame Marie-Pier Racine, lorsque l'air ambiant est trop sec (taux d'humidité inférieur à 35%) pendant une longue période les agrafes des planches du plancher peuvent se déplacer entraînant un léger mouvement des planches qui se mettent alors à bouger et à craquer.

[25] Selon le témoignage non contredit de madame Racine, ce phénomène est malheureusement irréversible.

[26] Dans son témoignage, le Bénéficiaire tente de convaincre le soussigné que les craquements sont dus à une mauvaise installation du plancher par l'Entrepreneur mais n'apporte aucune preuve à cet effet et ne présente aucune expertise technique pouvant expliquer la présence des craquements.

[27] En l'absence d'une preuve prépondérante de malfaçon dans l'installation du plancher, de vice caché ou de conception, de construction ou de réalisation par l'Entrepreneur requérant un correctif au sens du *Règlement*, le Tribunal arbitral ne peut pas forcer l'application de la Garantie.

### **L'analyse et la décision**

[28] Le Bénéficiaire a choisi de ne pas pousser l'étude des craquements en s'abstenant de faire procéder à une expertise technique de l'état du plancher.

[29] Cette omission lui est fatale puisqu'il ne peut pas établir la raison exacte des craquements. Sont-ils dus à une mauvaise installation, à une absence de membrane, à une déficience dans le choix ou la qualité des matériaux, à un taux d'humidité excessif sous le plancher, à un taux d'humidité intérieur mal contrôlé ou à toute autre cause qu'un expert aurait pu identifier et mettre en preuve ?

[28] Dans les circonstances, malgré le constat par le soussigné de craquements dans le plancher au jour de l'Audience, le Bénéficiaire ne s'étant pas déchargé de son fardeau de preuve qui l'obligeait à établir une faute de l'Entrepreneur comme cause des craquements du plancher, sa demande d'arbitrage devra être rejetée.

[29] De plus, sans expertise technique, le Bénéficiaire n'a pas démontré le caractère déraisonnable de la décision de l'Administrateur à l'égard de ce point ni que la Garantie devait s'appliquer.

[30] Finalement, la prépondérance de la preuve amène le Tribunal arbitral à conclure que le Bénéficiaire est l'artisan de son propre malheur et que les craquements du plancher sont le fruit d'un contrôle inadéquat du taux d'humidité ambiant à l'intérieur de son unité.

### **Les frais et dépens de l'arbitrage**

[31] Le *Règlement* contient une disposition relative à l'imputation des frais d'arbitrage. En effet, au deuxième alinéa de l'article 123 <sup>2</sup>, le *Règlement* prévoit le départage des coûts entre le Bénéficiaire et l'Administrateur lorsque le Bénéficiaire, à titre de demandeur, n'a obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation.

« **123.** [...] »

*Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire **n'obtienne gain de cause sur aucun** des aspects de sa réclamation, auquel cas **l'arbitre départage les coûts**.*

[...] » (Les caractères gras sont nôtres)

[32] Le Bénéficiaire n'ayant obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, ni à l'étape interlocutoire ni à la présente étape, le soussigné départagera donc les frais et dépens de l'arbitrage entre le Bénéficiaire et l'Administrateur conformément à la jurisprudence prépondérante imposant ainsi au Bénéficiaire une contribution de CENT DOLLARS (100\$) auxdits frais et dépens de l'arbitrage entrepris.

### **Les généralités**

[33] Le Tribunal arbitral rappelle aux Parties que l'arbitre désigné est autorisé par la Régie du bâtiment du Québec à trancher tout différend découlant des plans de Garantie existant en vertu du *Règlement*, que sa décision lie les Parties et qu'elle est finale et sans appel.

« **120.** *La décision arbitrale, dès qu'elle est rendue, lie les parties intéressées et l'administrateur.*

*La décision arbitrale est finale et sans appel.* » <sup>3</sup>

[34] La valeur du litige a été établie à plus de quinze mille dollars (15 000\$) et l'Administrateur, par la voix de son procureur lors de l'Audience, a déclaré qu'il ne s'objecterait pas à un dépassement de quelques heures par rapport aux heures autorisées par la catégorie du litige et ce, considérant que deux (2) décisions motivées par écrit ont dû être rendue dans ce dossier.

[35] Lors de l'Audience les Parties ont autorisé le Tribunal arbitral à rendre sa décision dans un délai excédent trente (30) jours, le tout conformément à l'article 122 <sup>4</sup> du *Règlement*.

[36] Finalement, le Tribunal souligne que la présente décision est rendue uniquement et strictement dans le cadre de l'application du *Règlement* à l'égard d'une demande d'arbitrage sur des points clairement identifiés et qu'en conséquence elle est sans préjudice et sous toutes réserves des droits du Bénéficiaire quant à tout autre recours dont il pourrait bénéficier devant toute autre instance, sujet bien entendu, aux règles de droit commun et de prescription civile, le cas échéant.

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

**REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sur le Point #2;

**MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur le Points #2;

**DÉCLARE** réglée et en conséquence irrecevable la demande du Bénéficiaire sur le Point #1;

**CONDAMNE** le Bénéficiaire à payer la somme de CENT DOLLARS (100\$) à titre de contribution aux frais et dépens de l'arbitrage entrepris;

**CONDAMNE** l'Administrateur à payer le solde de tous les frais et dépens du présent arbitrage autant à l'étape de la décision interlocutoire qu'à l'étape de la présente décision finale.

Longueuil, le 16 mai 2016

(S) Jean Robert LeBlanc

---

**Me Jean Robert LeBlanc**  
Arbitre / CCAC

---

<sup>1</sup> *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (RLRQ, c. B-1.1, r. 8)

<sup>2</sup> *Supra*, note 1, art. 123.

<sup>3</sup> *Supra*, note 1, art. 120.

<sup>4</sup> *Supra*, note 1, art. 122.