
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **CCAC**

ENTRE : **SDC 54 LEMIEUX;**
(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

ET : **HABITATIONS LOUIS LEFEBVRE INC.;**
(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

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

Dossier CCAC : S17-042701-NP

Décision

Arbitre : Me Pamela McGovern

Pour le Bénéficiaire : M. Jean Loiselle

Pour l'Entrepreneur : M. Louis Lefebvre

Pour l'Administrateur : Me Éric Provençal

Date de la Décision : 10 octobre 2017

Identification complète des parties

Bénéficiaire :

SDC 54 Lemieux
54, rue Lemieux 101
Granby (Québec) J2H 0E9

Entrepreneur:

Habitations Louis Lefebvre Inc.
3295 A, rue Principale
St-Jean-Baptiste (Québec) J0L 2B0

Administrateur :

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

Et son procureur :

Me Éric Provençal
7171, rue Jean Talon Est, bur. 200
Montréal (Québec) H1M 3N2



Plumitif

- 20.03.2017** Décision de l'Administrateur;
- 27.04.2017** Courriel de l'Entrepreneur demandant l'arbitrage des points 7 à 13 de la décision;
- 02.05.2017** Notification de la demande d'arbitrage transmise aux parties;
- 02.05.2017** Courriel provenant du représentant du Bénéficiaire concernant la tardivité de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;
- 03.05.2017** Demande de provision pour frais transmise à l'Entrepreneur;
- 03.05.2017** Courriel du représentant du Bénéficiaire s'opposant de nouveau à la demande d'arbitrage;
- 03.05.2017** Réponse de l'Entrepreneur concernant les objections du Bénéficiaire quant à la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;
- 17.05.2017** Cahier de pièces de Garantie de Construction Résidentielle;
- A-1 : Courriel transmis par le Bénéficiaire à l'Administrateur avec déclaration de copropriété, le 14 mars 2016;
 - A-2 : Avis de fin de travaux des parties communes signé par l'Entrepreneur, le 13 mai 2016;
 - A-3 : Courriel et lettre transmis par le Bénéficiaire à l'Administrateur, le 25 novembre 2016;
 - A-4 : Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire, le 15 décembre 2016;
 - A-5 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur, le 17 janvier 2017 et accusé de lecture, le 6 février 2017;
 - A-6 : Courriel du Bénéficiaire à l'Administrateur, le 21 mars 2017;
 - A-7 : Chaîne de courriels entre le Bénéficiaire et l'Administrateur, les 8, 9, 10 et 11 (2) mai 2017 et accusé de lecture, le 10 mai 2017;
 - A-8 : Chaîne de courriels entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, les 5, 8, 9 et 10 mai 2017 et accusé de lecture, le 10 mai 2017;
 - A-9 : État de renseignement d'une personne morale au registre des entreprises d'Habitations Louis Lefebvre, le 15 mai 2017;
 - A-10 : Décision de l'Administrateur du 20 mars 2017 et accusé de réception de l'Entrepreneur, le 21 mars 2017;
 - A-11 : Courriel de notification de l'organisme d'arbitrage avec notification, courriel de demande d'arbitrage et décision de l'Administrateur, le 2 mai 2017;
 - A-12 : Curriculum vitae de Jocelyn Dubuc;
 - A -13 : Rapport d'expert du 11 juillet 2016;



- 23.05.2017** Lettre aux parties avec l'avis de nomination de Me Michel Jeannot à titre d'arbitre;
- 24.05.2017** Lettre aux parties pour obtenir leurs disponibilités pour un appel conférence;
- 25.05.2017** Envoi aux parties avec confirmation de la date de l'appel conférence, 21 juin 2017;
- 21.06.2017** Appel conférence/Conférence de gestion;
- 26.06.2017** Procès-verbal de l'appel conférence et conférence de gestion du 21 juin 2017 incluant la décision rejetant la demande de rejet de l'arbitrage vu la tardivité de la demande (Arbitre Me Jeannot);
- 27.06.2017** Courriel pour correction du numéro d'unité dans l'adresse du SDC 54 Lemieux;
- 27.06.2017** Courriel de M. Loïselle à toutes les parties avec information et documents en préparation de l'audition prévue pour le 28 août 2017;
- 23.08.2017** Courriel aux parties confirmant la date de l'audition, la visite des lieux et le changement d'arbitre (Arbitre Me McGovern);
- 28.08.2017** Courriel de M. Jean Loïselle avec photos;
- 28.08.2017** Visite des lieux et audition devant Me McGovern;
- 31.08.2017** Courriel provenant du procureur de l'Administrateur concernant le défaut de l'Entrepreneur de transmettre de la jurisprudence;
- 31.08.2017** Courriel de l'Arbitre aux parties confirmant que la cause est en délibéré;
- 01.09.2017** Courriel de Sébastien Jolicoeur transmettant son curriculum vitae;

Admissions

- [1] Il s'agit d'un bâtiment détenu en copropriétés divisées connu et identifié comme SDC 54 Lemieux à Granby;
- [2] La date de fin des travaux des parties communes est le 13 mai 2016;
- [3] La date de la réception des parties communes est le 11 juillet 2016;
- [4] La réclamation écrite du Bénéficiaire est datée du 25 novembre 2016 suivie d'une visite des lieux par l'Administrateur le 23 février 2017;
- [5] La décision de l'Administrateur fut en date du 20 mars 2017;



Questions en litige

- [6] L'Entrepreneur a porté les points 7 à 13 de la décision de l'Administrateur en arbitrage, soit les problèmes liés à l'ondulation de la toile;
- [7] En ouverture de l'enquête et audition et après la visite des lieux, certains points qui faisaient l'objet de la demande d'arbitrage ont été retirés et l'Entrepreneur s'est engagé à effectuer les travaux requis pour les points 8, 9, 10, 11 et 13 de la décision du 20 mars 2017;

Valeur en litige

- [8] La valeur en litige est de classe 2 (7 001 \$ @ 15 000 \$);

Analyse

- [9] Le point 7 qui est demeuré en litige après la visite des lieux, concerne le revêtement d'aluminium extérieur. L'inspecteur de l'Administrateur, Jocelyn Dubuc, a noté dans sa décision du 20 mars 2017 qu'il y avait des ondulations excessives à plusieurs endroits, que la fixation était déficiente par endroit, que le découpage était peu esthétique à la jonction des balcons et qu'il y avait un manque de chevauchement par endroits;
- [10] L'Entrepreneur a tenté de corriger les problèmes d'ondulations excessives en fixant une fourrure de bois recouverte d'aluminium par-dessus le revêtement existant. Cette correction a été rejetée par le Bénéficiaire selon les témoignages de M. Loiselle et M. Patry;
- [11] Le point 12 concerne l'aluminium sur le parapet et ce problème est lié au point 7, selon l'Entrepreneur;
- [12] Selon M. Lefebvre et M. Arsenault, qui ont tous les deux témoigné pour l'Entrepreneur, les gondolements sont acceptables et la problématique au niveau du parapet devant l'immeuble est également à l'intérieur des normes acceptables. Aucune preuve concernant les règles de l'art n'a été présentée par l'Entrepreneur pendant l'audition;
- [13] L'autre témoin qui a été entendu pour l'Entrepreneur, M. Jonathan Roy a effectué les travaux de revêtement en sous-traitance. Il était également d'avis que les gondolements étaient acceptables;
- [14] M. Roy a mentionné au tribunal qu'il allait soumettre une jurisprudence pour le 29 août 2017 justifiant sa position ainsi que la position de l'Entrepreneur. Aucune jurisprudence n'a été soumise au Tribunal d'arbitrage;



- [15] M. Sébastien Jolicoeur a été entendu à la demande du Bénéficiaire. Il a témoigné que l'Association en revêtement métallique a des standards qui permettent des ondulations, mais qu'il n'y a pas eu de preuve que les ondulations notées dans le présent dossier étaient à l'intérieur des normes acceptables;
- [16] De plus, M. Jolicoeur a témoigné que s'il y avait seulement un remplacement partiel de matériaux, il y aurait une discontinuité au niveau des finis puisque le matériel ne serait pas nécessairement de la même qualité ni de la même couleur;
- [17] L'inspecteur de l'Administrateur Jocelyn Dubuc a témoigné que le revêtement gondole autant en avant qu'en arrière de l'immeuble. Il reste d'avis que les travaux correctifs de l'Entrepreneur ne sont pas acceptables. Les problématiques soulevées par le Bénéficiaire sont des malfaçons qui ont été dénoncées dès la réception des parties communes;

Fardeau de preuve

- [18] Il est un principe bien établi en droit que le fardeau de la preuve repose sur les épaules de la partie qui présente une demande devant le Tribunal. L'article 2803 se lit comme suit :

«2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. »

- [19] L'évaluation de la preuve par le Tribunal est guidée par les principes énoncés à l'article 2804 qui se lit comme suit :

«2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

- [20] Conformément à l'article 2811 :

«2811. La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de procédure civile (chapitre C-25) ou par quelque autre loi. »

- [21] Les règles régissant le fardeau de la preuve permettent au Tribunal d'apprécier la preuve présentée par les parties;¹

¹ Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux, [1993] 1 S.C.R. 282]



Décision

- [22] Ayant déposé la demande d'arbitrage, l'Entrepreneur avait le fardeau de preuve, c'est-à-dire qu'il devait convaincre le tribunal d'arbitrage que l'Administrateur a erré quant aux points 7 et 12;
- [23] L'Entrepreneur a témoigné que les ondulations étaient acceptables. Aucune preuve indépendante n'a été soumise pour démontrer que ces ondulations respectaient des normes ou des règles de l'art;
- [24] L'Entrepreneur avait le fardeau de prouver le contenu des règles de l'art pertinentes qu'il désirait invoquer. C'est-à-dire que ces règles n'ont pas été enfreintes ou que l'installation du revêtement a été faite selon les normes de l'industrie. Il ne s'est pas déchargé de ce fardeau;
- [25] Le Tribunal conclut que l'Entrepreneur ne se pas acquittés de son fardeau de la preuve en ce qui concerne les points 7 et 12 de la décision;
- [26] Suivant l'appréciation des faits ainsi que de la preuve versée lors de l'enquête et audition et de la loi, le Tribunal est d'opinion que la décision de l'Administrateur du 20 mars 2017 ne peut être renversée;
- [27] Conformément à l'article 123 du Règlement, et compte tenu du fait que l'Entrepreneur n'a pas obtenu gain de cause, le Tribunal doit répartir à part égale le coût et les frais entre l'Entrepreneur et l'Administrateur;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE de l'entente intervenue entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire quant à la correction des points 8,9, 10, 11 et 13 de la décision rendue par l'Administrateur le 20 mars 2017 (« l'Entente »);

ORDONNE à Habitations Louis Lefebvre Inc. de se conformer à ladite Entente;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur quant aux points 7 et 12;

REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

ORDONNE à l'Administrateur de s'assurer que tous les travaux correctifs requis soient exécutés et, à défaut par l'Entrepreneur de s'y conformer, de procéder auxdits travaux dans les trente (30) jours suivant l'expiration du délai alloué à l'Entrepreneur;



RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour tous travaux, toutes actions et toutes sommes versées incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage en ces lieux et places, et ce conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

LE TOUT, avec les coûts du présent arbitrage à la charge à parts égales de l'Entrepreneur et 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.

Montréal, le 10 octobre 2017

Me Pamela McGovern
Arbitre / CCAC

