

# 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 du Québec (RBQ)*  
**GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)**

---

**CANADA**

**PROVINCE DE QUÉBEC**

**ENTRE :** **CONCEPT HABITATION MERCIER**  
**9232-7204 QUÉBEC INC.**  
(ci-après « l'Entrepreneur »)

**ET :** **MME MYLÈNE LACHAPELLE**  
**M. STEVE CROISETIÈRE**  
(ci-après « le Bénéficiaire »)

**ET :** **LA GARANTIE ABRITAT.**  
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Abritat : 333156-1  
16-100NN  
N° dossier GAJD : 20160409

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : M. Claude Prud'Homme, Ing., LL.M.

Pour l'Entrepreneur :

Pour le Bénéficiaire : M<sup>me</sup> Mylène Lachapelle,  
M. Steve Corsetière  
Bénéficiaires

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Nancy Nantel

Date de l'audition : S / O

Date de la décision arbitrale : 21 octobre 2016

[1] L'arbitre a reçu son mandat du GAJD le 18 avril 2016.

### **HISTORIQUE DU DOSSIER**

- 12 / 02 / 2013 Signature du contrat de vente de la résidence des *Bénéficiaires*
- 28 / 06 / 2013 Inspection de la résidence avec émission d'une liste de déficiences
- 02 / 10 / 2014 Lettre de demande d'intervention pour effectuer la correction des déficiences (*Bénéficiaire à Entrepreneur*).
- 15 / 12 / 2014 Dépôt d'une « Demande de réclamation » des *Bénéficiaires* auprès de l'*Administrateur*.
- 16 / 01 / 2015 Transmission par l'*Administrateur* à l'*Entrepreneur* d'un « Avis de 15 jours ».
- 10 / 08 / 2015 Transmission par l'*Administrateur* du rapport : « **Décision de l'Administrateur** ».
- 21 / 03 / 2016 Lettre de l'*Administrateur* au *Bénéficiaire* faisant état de la fin des travaux de correction des 5 Points déficients énoncés dans la *Décision de l'Administrateur*.
- 09 / 04 / 2016 Réception par GAJD d'une demande d'arbitrage de la part du *Bénéficiaire*.
- 18 / 04 / 2016 Accusé de réception et avis de demande d'arbitrage transmis aux parties par GAJD.
- 18 / 04 / 2016 Avis de nomination de l'*Arbitre* transmis aux parties par GAJD
- 22 / 04 / 2016 Demande de l'*Arbitre* à l'*Administrateur* qu'on lui transmette la documentation complète du dossier et d'être mis en contact avec la représentante désignée de l'*Administrateur* (procureure).
- 16 / 06 / 2016 Première communication entre l'*Arbitre* et la représentante de l'*Administrateur*.
- 19 / 07 / 2016 Réception par l'*Arbitre* du *Cahier des pièces* transmis par l'*Administrateur*.
- 11 / 08 / 2016 Lettre recommandée envoyée à l'*Entrepreneur* par l'*Arbitre* (failli) pour savoir ses intentions versus le processus d'arbitrage (délai imparti : jusqu'au 16 août 2016).
- 16 / 08 / 2016 Fin du délai laissé à l'*Entrepreneur* pour se faire entendre. Aucun retour.
- 23 / 08 / 2016 Visite de la résidence des *Bénéficiaires* par l'*Arbitre*. L'*Administrateur* est absent.
- 13 / 09 / 2016 Réception par GAJD d'une demande de récusation de l'*Arbitre*.
- 15 / 09 / 2016 Conférence préparatoire à l'audience au mérite. L'*Administrateur* est absent.
- 20 / 09 / 2016 Réponse de l'*Arbitre* en référence à la demande de récusation : DEMANDE REJETÉE
- 29 / 09 / 2016 Réception par l'*Arbitre* d'un avis de règlement à l'amiable entre les parties.

**VALEUR DE LA RÉCLAMATION : < 2,000 \$**

## **OBSERVATIONS PRÉLIMINAIRES**

Le Tribunal d'arbitrage aimerait souligner certains faits survenus lors de la préparation du présent dossier, notamment, au niveau de la collaboration du / des représentants de l'*Administrateur*.

- [2] 22 avril 2016 : Contact initial de l'*Arbitre* avec l'*Administrateur*. L'*Arbitre* demande à ce qu'une copie complète du dossier lui soit transmise rapidement. L'*Administrateur* avise l'*Arbitre* qu'un procureur (avocat) sera nommé chez Abritat et qu'on communiquera ensuite rapidement avec l'*Arbitre* (délai mentionné de 2 à 3 semaines).
- [3] Le contact initial entre la procureure désignée de l'*Administrateur* et l'*Arbitre*, n'aura lieu que le 16 juin 2016, soit près de 2 mois après la réception de la *Demande d'arbitrage* déposée par les *Bénéficiaires*.
- [4] Le dossier complet (« *Cahier des pièces* ») n'a été reçu par l'*Arbitre* (après plusieurs relances), que le 19 juillet 2016, soit plus de 3 mois après la réception de la *Demande d'arbitrage* déposée par les *Bénéficiaires*. (réf. Règlement, art. 109).
- [5] Suite à une série de communications entre l'*Arbitre* et la procureure de l'*Administrateur* pour tenter de planifier et ensuite entreprendre le processus d'arbitrage dans un proche avenir (étant donné la date d'ouverture du dossier il y a plus de 3 mois), la représentante de l'*Administrateur* avise l'*Arbitre* que :
- La représentante de l'*Administrateur* ne sera pas disponible pour le débiter le processus d'arbitrage avant le mois de novembre 2016 (soit théoriquement plus de 7 mois après la réception par GAJD d'une *Demande d'arbitrage* reçue des *Bénéficiaires*).
  - La représentante de l'*Administrateur* avise le Tribunal d'arbitrage que si la visite des lieux se fait sans leur présence (visite planifiée pour les prochains jours):
    - L'*Administrateur* ne reconnaîtra pas les décisions rendues dans le dossier.
    - L'*Administrateur* refusera de payer les sommes liées à la visite.
    - L'*Administrateur* demandera l'annulation de toute décision rendue subséquemment.
- [6] Devant le refus de l'*Arbitre* de se récuser, la représentante de l'*Administrateur* a refusé de participer à l'appel conférence préparatoire avant l'audience au mérite. (Présence partielle d'environ 5 minutes de la représentante de l'*Administrateur*).
- [7] Dans les circonstances, l'audience au mérite n'a pu être planifiée avant un délai de près de 180 jours de calendrier (près de 6 mois) après la réception par GAJD d'une *Demande d'arbitrage* reçue des *Bénéficiaires*.

## LE LITIGE

[8] Le litige consiste à la qualité des correctifs apportés par *l'Entrepreneur* suite à une « *Décision de l'Administrateur* », datée du 10 août 2016 (dossier 333156-1) (la « **Décision** ») et qui portait sur 17 points. Le *Bénéficiaire* fait appel des correctifs apportés aux seuls cinq points auxquels *l'Administrateur* lui a donné raison lors de l'émission de sa *Décision*, soit les Points 1, 2, 3, 4 et 5 (« **Point(s)** ») ;

Point n° 1 : Revêtement des panneaux des armoires de la cuisine

Point n° 2 : Vis des poignées des armoires de la cuisine

Point n° 3 : Nivellement du comptoir de la cuisine

Point n° 4 : Ajustement des portes des armoires de la cuisine

Point n° 5 : Robinet de la baignoire de l'étage

[9] Dans sa *Décision* concernant les cinq (cinq) Points ci-haut énumérés, *l'Administrateur* a ordonné « ... à *l'entrepreneur* d'effectuer les travaux correctifs requis en ce qui a trait aux points 1 à 5 et ce, dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant réception de la présente. »

[10] Le 21 mars 2016, *l'Administrateur* a fait parvenir au *Bénéficiaire*, un compte-rendu d'une rencontre effectuée le 8 février 2016 au domicile du *Bénéficiaire*.

[11] Est consigné dans ce document de 2 pages, que : *l'Administrateur* a vérifié l'ensemble des corrections effectuées pour les 5 points en litige et que celles-ci respectaient les « *règles de l'art* ». Il est aussi mentionné dans ce même rapport que : « ... vous avez très clairement mentionné au soussigné et à M. Mercier que vous étiez satisfaits des correctifs apportés aux armoires de cuisine ainsi qu'au robinet de la baignoire. De plus, votre conjointe et vous avez accepté le léger dénivellement d'une portion de votre comptoir. »

[12] En conférence préparatoire, il a été confirmé au Tribunal d'arbitrage, que le *Bénéficiaire* avait corrigé par lui-même le robinet du Point n° 5, à sa convenance, et qu'il renonçait explicitement à tout dédommagement en référence à cet élément. Le Tribunal d'arbitrage note le désistement du *Bénéficiaire* en référence à ce Point 5 – Robinet de la baignoire de l'étage.

[13] Ce sont les conclusions de ce rapport du 21 mars 2016 que le *Bénéficiaire* conteste.

## **VISITE DES LIEUX**

[14] Préalablement à l'audience (conférence préparatoire), le Tribunal d'arbitrage a effectué une visite des lieux. Cette visite a eu lieu le 23 août 2016, 15 :00. Le Tribunal d'arbitrage note l'absence d'un représentant de *l'Administrateur*, malgré qu'il ait été formellement invité en temps opportun.

---

**ENTENTE ENTRE LES PARTIES**

[15] Le 29 septembre 2016, les parties ont avisé l'*Arbitre* qu'une entente était survenue dans le présent différend et ainsi demandé d'annuler l'audience au mérite prévue pour le 4 octobre 2016. Il est noté que les détails de cette entente ne sont pas connus de l'*Arbitre*.

[16] L'*Administrateur* a de plus avisé l'*Arbitre* par courriel (29 septembre 2016), que :  
« *La garantie verra à assumer les frais d'arbitrage encourus à ce jour.* »

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

**PREND ACTE** de l'entente intervenue entre les parties;

**ORDONNE** à l'administrateur de s'y conformer, et vu son consentement;

**ORDONNE** à l'administrateur de payer les frais d'arbitrage.

**EN FOI DE QUOI**, nous avons signé le 21<sup>ième</sup> jour d'octobre, 2016.



---

M. Claude Prud'Homme, ing., LL.M.  
Arbitre / GAJD