

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

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage Juste Décision (GAJD) :20162405  
La Garantie Abrisat inc. (346168-1)

---

**ENTRE :**

**SDC DE L'APÉRO, PHASE 1  
JIN HEE KANG ET SUNG HO LEE  
Bénéficiaire(s)  
c.  
3415426 CANADA Inc.  
Entrepreneur  
et  
Raymond Chabot Administrateur  
provisoire inc. ès qualités  
d'administrateur provisoire du plan de  
garantie de La Garantie Abrisat inc.  
Administrateur (Mis en cause)**

---

**ARBITRAGE D'UN RAPPORT DE CONCILIATION**

---

**DEVANT L'ARBITRE :** Me Howie Clavier

---

Pour le Bénéficiaire :	Madame Jin Hee Kang
Pour l'Administrateur	Me Nancy Nantel
Pour l'Entrepreneur	M. Benoit Carrier
Date d'audience :	24 octobre 2016
Date de la sentence :	29 janvier 2017

**SENTENCE ARBITRALE**

Le Tribunal est saisi du dossier par la nomination du soussigné le 1er juin 2016.

L'audition de la cause s'est déroulée le 24 octobre 2016, par conférence téléphonique.

Les parties ont admis et convenu de ma nomination et juridiction à rendre une décision sur les questions soulevées, par les **Bénéficiaires**. Elles ont aussi accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition si cela s'avérait le cas.

## INTRODUCTION

1. Il s'agit d'une Demande d'arbitrage concernant la décision rendue par l'**Administrateur Raymond Chabot Administrateur provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat inc. (l'Administrateur)**, en date de 18 avril 2016, M. Marc-André Savage, Inspecteur (Pièces A-10);
2. J'ai reçu l'affirmation solennelle des témoins;
3. Le cahier de pièces produites par l'**Administrateur** (Pièces A1 à A11) et les Attachments soumises par le **Bénéficiaire** (AT 1-9) sont déposés de consentement pour faire preuve du contenu, sous réserve de la preuve contradictoire qui pourra être présentée;
4. Le Demande d'arbitrage, signé par les **Bénéficiaires** en date de 24 mai 2016, comportait deux items dans le Liste des points contestés, à savoir Points 33 et 35;
5. Le Point 33 lisait :

**UNITÉ 8030-EMPLACEMENT DE LA GÉNÉRATRICE**  
(Point 4 de la liste du 15 juillet 2015);

6. Le Point 35 lisait :

**UNITÉ 8030-MATÉRIAUX UTILISÉ POUR LA TERRASSE AU TOIT**  
(Point 16 de la liste du 15 juillet 2015);

7. Dans son ANALYSE ET DÉCISION (points 33 à 36), l'**Administrateur** a dit :

*« En ce qui a trait aux points 33 à 36, l'administrateur est d'avis que le litige qui oppose les parties résulte d'une mésentente contractuelle.*

*Après avoir analysé le contrat intervenu entre les parties, l'administrateur n'est pas en mesure d'établir que l'entrepreneur a manqué à ses obligations légales ou contractuelles.*

*Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard des points 33 à 36 »;*

## **LES FAITS**

### **Point 33-Emplacement de la Génératrice**

8. Le 15 juin 2014, l'**Entrepreneur** a envoyé aux **Bénéficiaires** par courriel, un plan d'Aménagement paysager –Plan de Plantation (*Garden Plan of Apero Condos Townhouses*), (Pièce AT-2);
9. On peut voir sur le plan, dans le column des changements, que ce plan était « Émis pour approbation client » en date de 30 mai 2014;
10. Dans un détail de ce plan, on peut voir la localisation d'une génératrice et d'une bonbonne de propane, les deux cacher par une clôture et assez loin de l'unité 8030;
11. Le **Bénéficiaire** est déménagé dans l'unité 8030 le 5 avril 2015;
12. En juin 2015, la génératrice en question a été installée sans clôture très proche de la fenêtre de l'unité 8030, effectivement bloquant la vue de cette fenêtre;
13. Dans une lettre envoyée par les **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur** en date de 15 juillet 2015 (Pièce A-3), on trouve à l'item 4 de la liste des déficiences le suivant :

*« 1st Floor-Living Room-The electricity generator is blocking our view. It is placed next to our window and not installed according to the plan we received. Initially again the builder did not repect the plan of the contract »;*
14. On trouve le même commentaire à l'item 7 d'une Liste des déficiences envoyé à l'**Entrepreneur** par les **Bénéficiaires** en date de 4 novembre 2015 (Pièce A-8);
15. Lors de l'audition, il a été admis par les **Bénéficiaires** que l'emplacement présentement de la génératrice et de la bonbonne du propane, a été accepté par la Ville responsable;

### **Point 35-Matériau utilisé pour la terrasse au toit**

15. D'après le témoignage des **Bénéficiaires**, un contrat préliminaire a été signé avec l'**Entrepreneur** le 27 mai 2014. À ce moment ils ont reçu un document avec le titre « *General Features* » (Pièce AT-1);
16. On trouve à la page 1 de ce document la suivante :

*« Terraces are finished with of recycled plastics and wood (Trex products), aluminum railings and tampered glass (sic) »;*

17. Selon le document soumis par les **Bénéficiaires**, *Chronology Events*, (Pièce AT-1), en date de 30 novembre 2014, « *The purchaser saw and realized that the material was changed without any notice to the purchaser* »;
18. La terrasse a été construite avec le bois franc en lieu d'un produit Trex;
19. Les **Bénéficiaires** ont témoigné et constatés dans leur Pièce AT-1, que depuis le 30 novembre 2015 et la fin de juin 2016, l'Entrepreneur a déclaré son intention de finir son installation de la terrasse avec une protection du bois franc;
20. Dans le Liste de déficiences en date de 15 juillet 2016 (reçu par le APCHQ le 16 juillet 2016), on trouve à l'item 16 et 17 les suivants :

*« 16. 3rd Floor-Terrace-Change of material of the terrace without any requests to the purchaser »*

*« 17. 3rd Floor-Terrace-Wood Deck sticking out (3 places) and it is not painted (Water seal). Possibility of accident NEED TO BE FIXED ASAP. SAFETY ISSUE »;*

## **ANALYSE ET DÉCISION**

### **Point 33-Emplacement de la Génératrice**

21. Ce n'était pas contesté que les localisations de la génératrice et de la bonbonne de propane ont changé entre le 15 juin 2014 quand les **Bénéficiaires** ont vu le plan « Émis pour approbation client » et l'installation de ces éléments;
22. Il faut catégoriser les représentations faites, écrites ou verbales, qui ne sont pas réalisées, comme des engagements contractuels;
23. Dans une Sentence arbitrale rendue en date de 1er juin 2011, l'arbitre Guy Pelletier a décidé que les mésententes contractuelles ne sont pas couvertes par l'article 10 de la *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*;
24. Je suis d'accord avec l'arbitre Pelletier, parce que l'article 10 de la *Règlement* couvre seulement le parachèvement des travaux, les vices et malfaçons (cachés ou apparentes), ou les vices de construction;
25. Parce que la Ville responsable a accepté l'emplacement actuel de la génératrice, je trouve que son emplacement n'est pas sujet de l'article 10 partie de la *Règlement* et je dois rejeter cette partie de la réclamation;

### **Point 35-Matériau utilisé pour la terrasse au toit**

26. En suivant le raisonnement ci-haut discuté, le changement du produit Trex au bois franc pour la terrasse doit aussi être considéré comme un problème contractuel qui n'est pas couvert par le *Règlement*;
27. Cependant, l'installation de bois franc comme terrasse extérieure sans protection imperméable contre les éléments climatiques ne doit pas être considérée comme un problème purement contractuel;
28. Sans protection, le travail de l'**Entrepreneur** était contre les règles de l'art parce que le travail n'était pas fini;
29. Dans sa Pièce AT-1, *Chronology Events*, le **Bénéficiaire** a déclaré que c'était seulement dans le mois de juin 2016, qu'il a été informé que l'**Entrepreneur** n'avait pas l'intention d'appliquer la protection du bois et de faire des réparations nécessaires au terrasse;
30. La Liste des déficiences, reçue par l'**Administrateur** le 16 juillet 2016, et mentionnée par l'inspecteur Savage dans sa décision, était une dénonciation, pas seulement du fait que l'**Entrepreneur** a changé le matériel de la terrasse, mais aussi que l'**Entrepreneur** n'a pas effectué son travail;
31. Je trouve que cette dénonciation à l'**Administrateur** était faite dans un délai raisonnable et que l'**Administrateur** était erroné dans sa décision en considérant seulement l'aspect contractuel de ce point afin de rendre sa décision;
32. Je ne peux pas ordonner à l'**Entrepreneur** de remplacer le bois franc avec le produit Trex, parce que je suis d'accord avec l'**Administrateur** que cette partie de la réclamation est un problème contractuel qui n'est pas couvert par le *Règlement* (Item 16 dans la Liste de déficiences);
33. Je peux cependant ordonner l'**Entrepreneur** de remplacer les superficies de bois franc endommagé et de sabler les autres endroits de bois franc et d'assurer que tout le terrasse et scellée selon des règles de l'art.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL**

**MAINTIENT** la décision de l'**Administrateur** en ce qui concerne l'emplacement de la génératrice (Point 33);

**ACCUEILLE** la réclamation du **Bénéficiaire** en ce qui concerne la terrasse (Point 35), et

**ORDONNE** l'**Entrepreneur** à remplacer, aussitôt que les conditions le permettent, du bois franc endommagé, de sabler le restant du bois franc et d'assurer que toute la terrasse du bois franc est protégée contre les éléments climatiques selon les règles de l'art;

**CONDAMNE l'Administrateur** à payer les frais d'arbitrage;

**RÉSERVE** les recours **du Bénéficiaire** devant un tribunal civil, s'il y a lieu.

A handwritten signature in blue ink that reads "H. Clavier". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the left.

**Me Howie Clavier, arbitre**

Montréal (Québec), le 29 janvier 2017

**SDC de l'Apéro**

**Jin Hee Kang et Sung Ho Lee**

Bénéficiaire

**3715426 Canada Inc,**

**Benoit Carrier.**

Entrepreneur

**Me Nancy Nantel**

Procureure de l'Administrateur