

ARBITRAGE

**En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)**

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

ENTRE

NATHALIE FILION et JOCELYN BOURGOUIN
Bénéficiaires

Et

GROUPE MARSAN
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

N° dossier / Garantie : 110138-642
N° dossier / GAJD : 20170612
N° dossier / Arbitre : 35304-21

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Brossoit
Pour les Bénéficiaires : Nathalie Filion et Jocelyn Bourgouin
Pour l'Entrepreneur : Philippe Marsan
Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer
Date d'audience : 13 mars 2018
Lieu : Résidence des bénéficiaires
Immeuble concerné : 402, Chemin de la Réserve, Saint-Sauveur
Date de la décision : Le 10 avril 2018

LES PIÈCES

[1] Les pièces produites par le Bénéficiaire sont les suivantes :

- B-1:** Planification, échéance, date;
- B-2 :** Crépi – courriel des 22 et 28 décembre 2017;
- B-3 :** Odeur – photos;
- B-4 :** Point 15 – document support;
- B-5 :** Point 14 – documents support;
- B-6 :** Point 13 – documents support;
- B-7 :** Courriel du 15 mars 2016;
- B-8 :** Point 11 – documents support;
- B-9 :** Courriel du 9 mai 2017;
- B-10 :** Courriel du 13 janvier 2016.

[2] Les pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

Documents contractuels

- A-1:** Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 9 juillet 2015 et reçu par l'Administrateur le 2 novembre 2015;
- A-2:** Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 9 juillet 2015 et reçu par l'Administrateur le 2 novembre 2015;
- A-3:** Devis et options contractuelles signés par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 9 juillet 2015;
- A-4:** Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur;

Dénonciation et réclamation

- A-5:** Formulaire de réclamation reçu par l'Administrateur le 9 août 2017;
- A-6:** En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 21 août 2017, auquel est jointe la lettre de dénonciation des Bénéficiaires datés du 15 juin 2017;

A-7: Courriel de l'Entrepreneur en réponse à l'avis de 15 jours daté du 21 août 2017, auquel est jointe une lettre;

Correspondances

A-8: Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 16 octobre 2017 avec une pièce jointe;

A-9: Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 30 novembre 2017 avec une pièce jointe;

A-10: Courriel transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 14 décembre 2017 auquel deux lettres sont jointes;

A-11: Chaîne de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur datés des 22 et 28 décembre 2017, et des 8 et 12 janvier 2018 en réponse au courriel de l'Administrateur du 14 décembre 2017;

A-12: L'état des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises de Groupe Marsan inc. en date du 23 janvier 2018;

Décision

A-13: En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 8 novembre 2017 et l'accusé de réception de Postes Canada des Bénéficiaires, daté du 11 novembre 2017;

A-14: En liasse, le courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 18 décembre 2018, auquel sont joints la demande d'arbitrage, le formulaire de demande d'arbitrage et la décision produite en A-13;

A-15: Curriculum vitae de Monsieur Normand Pitre.

[3] Les pièces produites par l'Entrepreneur sont les suivantes :

E-1: Demande de l'Administrateur (points #10-11-12);

E-2: Décision complémentaire de l'Administrateur (finitions intérieures) en lien avec le point contesté #10;

E-3: Guide de performance APCHQ P. 190-191 (finitions intérieures) en lien avec le point contesté #10;

- E-4:** En liasse, devis-contrat complet, directive de changement #4, état de compte, état de répartitions du vendeur, compilation des directives de changements en lien avec le point contesté #11;
- E-5:** Devis-contrat (p.1) et copie de plan avec calcul dans la marge en lien avec le point contesté #12;
- E-6:** En liasse, lettre de la cliente (p.20 passage surligné), directive de changement #20R, Annexes 6 et 8 en lien avec le point contesté #13;
- E-7:** En liasse, p.1 devis-contrat, directives de changements #4 et #23, plan d'installation septique et attestation de conformité en lien avec le point contesté #14;
- E-8:** Directive de changement #22 en lien avec le point contesté #15.

LES TÉMOINS

- [4] Le Tribunal a entendu le témoignage des personnes suivantes :
- Nathalie Filion et Jocelyn Bourgoïn pour les Bénéficiaires;
 - Normand Pitre pour l'Administrateur;
 - Philippe Marsan et Julie Dandurand pour l'Entrepreneur.

LES FAITS

- [5] Le 9 juillet 2015, intervient un contrat préliminaire (A-1) entre les bénéficiaires, Nathalie Fillion et Jocelyn Bourgoïn (ci-après les « **Bénéficiaires** »), et l'entrepreneur, le Groupe Marsan Inc. (ci-après l'« **Entrepreneur** »), pour la construction d'un immeuble unifamilial (ci-après l'« **Immeuble** ») faisant partie du projet immobilier « Les Sommets la Marquise », situé à ville de Saint-Sauveur.
- [6] Est joint au contrat préliminaire un devis (A-3), indiquant le détail du prix de vente de l'Immeuble, soit 649 600 \$, avant taxes.
- [7] Le 18 mars 2016, les Bénéficiaires prennent réception (A-4) de l'Immeuble.
- [8] Le 15 juin 2017, les Bénéficiaires mettent en demeure (A-6) l'Entrepreneur de corriger certaines malfaçons à l'Immeuble. Copie de cette lettre est reçue par l'Administrateur le 19 juin 2017.
- [9] Le 9 août 2017, insatisfaits de la réponse écrite de l'Entrepreneur à la lettre (A-6), les Bénéficiaires déposent une réclamation auprès de l'Administrateur.
- [10] Le 8 novembre 2017, l'Administrateur rend une décision (ci-après la « **Décision I** ») (A-13) au sujet de la réclamation (A-5) des Bénéficiaires.

- [11] Le 5 décembre 2017, les Bénéficiaires demandent l'arbitrage de la Décision I (A-13).
- [12] Le 9 février 2018, l'Administrateur rend une seconde décision (la « **Décision II** »), sur certains des items qui ont fait l'objet de la lettre (A-6) de dénonciation des Bénéficiaires, mais qui n'avaient pas été adressés par l'Administrateur à la Décision I (A-13).
- [13] Suite à certains échanges entre les parties au jour de l'audition, il est convenu que les points en litige à disposer par le Tribunal sont :
- a) Aménagement du terrain arrière (point 11 de la Décision I);
 - b) Frais – sortie électrique (point 13 de la Décision II);
 - c) Fausse septique (point 14 de la Décision II); et
 - d) mur 3/4 (point 15 de la Décision II).

MOTIFS DE LA DÉCISION

a) Aménagement du terrain arrière

- [14] Au moment de la prise de possession de l'immeuble par le Bénéficiaire, la porte d'accès arrière du garage donne sur le vide (photo page 12 de la Décision I).
- [15] L'Entrepreneur n'a pas fait les travaux qui permettent d'avoir accès par l'arrière à cette porte, en raison que le budget d'excavation de 20 000 \$ convenu entre les parties au contrat (E-4) est atteint.
- [16] Les Bénéficiaires ont fait exécuter les travaux nécessaires pour avoir accès à cette porte et ils en réclament le coût à l'Entrepreneur, soit 4 900 \$, plus taxes.
- [17] Monsieur Pitre a rejeté cet item de la réclamation des Bénéficiaires, en concluant notamment qu'il s'agit d'un ouvrage (terrassément) à l'extérieur de l'Immeuble, ce qui est précisément exclu au *Règlement sur le plan de garantie de bâtiment résidentiel neuf* (ci-après le « **Règlement** »).
- [18] Le Tribunal est du même avis. Il s'agit en effet d'un item qui fait partie des exclusions prévues à l'article 12.9 du Règlement.
- [19] Conséquemment, cet item de la réclamation des Bénéficiaires est rejeté.
- [20] Considérant la conclusion à laquelle en arrive le Tribunal, celui-ci n'a donc pas à se prononcer pour déterminer si ces travaux d'aménagement étaient inclus au contrat (E-4) entre les parties pour la construction de l'Immeuble et, le cas échéant, si le budget d'excavation de 20 000 \$ prévu au contrat (E-4) a été atteint par l'Entrepreneur.

[21] Les Bénéficiaires conservent toutefois le droit de disposer de cette réclamation devant les tribunaux de droit commun.

b) Frais sortie électrique

c) Fausse septique

d) Mur 3/4

[22] À chacun de ces trois (3) items, les Bénéficiaires réclament de l'Entrepreneur le remboursement de certains frais qu'ils estiment avoir payé en trop à l'Entrepreneur, soit :

- 595,53 \$, pour l'item « frais-sortie électrique » (lettre du 15 juin 2017 des Bénéficiaires, A-6);
- 1 100,00 \$, plus frais et taxes, pour l'item « fausse septique » (A-6); et
- 2 081,50 \$, pour l'item « mur 3/4 » (A-6);

[23] M. Pitre a rejeté la réclamation des Bénéficiaires en raison de l'absence de malfaçon à ces trois (3) items et qu'il s'agit en fait d'une mésentente contractuelle entre les parties, et dont l'Administrateur n'a pas juridiction pour en décider.

[24] Le Tribunal est d'avis que le Règlement ne lui donne pas juridiction pour statuer du bien-fondé de la réclamation des Bénéficiaires sur ces trois (3) items et, le cas échéant, de condamner l'Entrepreneur à rembourser aux Bénéficiaires les montants qu'ils allèguent avoir payé en trop.

[25] Au soutien de sa conclusion, le Tribunal fait sien le passage suivant d'une décision rendue par l'arbitre Me Roland-Yves Gagné dans l'affaire Steeve Morin et Constructions Paul Genesse Inc. et la Garantie Qualité Habitation¹ :

« [109] Malgré tous les pouvoirs qui sont dévolus à l'arbitre en vertu du Règlement et selon la jurisprudence à cet effet, le Tribunal d'arbitrage soussigné n'a pas la compétence lui permettant d'interférer dans les questions à trancher au fond de cette réclamation.

[110] Comme le rappelait notre collègue Me Michel A. Jeannot dans l'affaire Piskonova et Habitations Germa et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ :

«[63] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des plans de garantie. Bien que ceci inclue toute question de faits, de droit et de procédure, les éléments

¹ Steve Morin et Constructions Paul Genesse inc. et La Garantie Qualité d'Habitation, 13 mars 2015, Centre canadien d'arbitrage commercial, p. 20

de la présente décision doivent prendre souche dans le texte du Règlement ou le plan de garantie. »

- [26] Aucune disposition du Règlement accorde au Tribunal la juridiction pour décider de mécontentes contractuelles entre un bénéficiaire et l'entrepreneur et « *qui ne vise pas ce qui est l'objet du Plan de garantie, soit, principalement, la garantie pour la malfaçon, vice caché ou vice majeur.* »²
- [27] Rappelons que les Bénéficiaires n'allèguent aucune malfaçon ou vice au sujet de ces trois (3) items, mais plutôt qu'ils ont payé en trop pour la réalisation des travaux concernés par ces trois (3) items.
- [28] Faute de compétence d'attribution, le Tribunal n'a d'autre choix que de rejeter la réclamation des Bénéficiaires sur chacun de ces trois (3) items.
- [29] Tout comme la réclamation des Bénéficiaires concernant l'aménagement du terrain arrière, les Bénéficiaires conservent cependant le droit d'en disposer devant les tribunaux de droit commun.

LES FRAIS D'ARBITRAGE

- [30] Les coûts de l'arbitrage seront aux seuls frais de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la réclamation des Bénéficiaires concernant les items « Aménagement du terrain arrière » (point 11 de la Décision I), « Frais – sortie électrique » (point 13 de la Décision II), « Fausse septique » (point 14 de la Décision II) et « mur 3/4 » (point 15 de la Décision II) **SOUS RÉSERVE** du droit des Bénéficiaires de recourir aux tribunaux de droit commun pour en disposer, sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile;

ORDONNE que les frais d'arbitrage du présent arbitrage soient payés en totalité par l'Administrateur.

À Montréal, le 10 avril 2018



Me Pierre Brossoit, arbitre

² Idem 1, page 20

Jurisprudence citée

- Jean Grenier et Josée Paulin -et- 9129-3704 Québec inc. -et- Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc., 20 mai 2017, Centre canadien d'arbitrage commercial;
- Steeve Morin et Chantal Bouchard -et- Construction Paul Genesse inc. -et- La Garantie Qualité d'Habitation, 13 mars 2015, Centre canadien d'arbitrage commercial.