

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District : Rouyn-Noranda

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

N° dossier Garantie : **208474-9823**
N° dossier GAMM : **2023-05-02**

Entre

Donald Maclean Bindjemb
Mignone Berenice Mouasso Ebouel
Bénéficiaires

Et

Groupe Pro-Fab inc.
Entrepreneur

Et

La Garantie Construction Résidentielle
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Clément Lucas
Pour les bénéficiaires :	Mignone Berenice Mouasso Ebouel Donald Maclean Bindjemb
Pour l'entrepreneur :	Mélanie Doyon
Pour l'administrateur :	M ^e Nancy Nantel
Lieu d'audience :	Montréal
Date de la décision :	20 juillet 2023

Identification complète des parties
(ci-après et ensemble les « **Parties** »)

Bénéficiaires :

Mignone-Berénice Mouasso Ebouel
Donald Maclean Bindjemb
29, rue Talbot
Rouyn-Noranda (Québec) J9Y 1C7

Entrepreneur :

Groupe Pro-Fab inc.
294, rue Laurier
Saint-Apollinaire (Québec) G0S 2E0

Administrateur :

Garantie de construction Résidentielle (GCR)
300-4101, rue Molson
Montréal (Québec) H1Y 3L1

et sa procureure :

M^e Nancy Nantel
Même adresse que ci-dessus

Mandat

- [1] Le Tribunal d'arbitrage a été saisi à la suite d'une demande d'arbitrage datée du 2 mai 2023 de la part des Bénéficiaires à l'égard d'une décision de l'Administrateur datée du 26 avril 2023 (ci-après la « **Décision** »). La Décision a été rendue par le conciliateur, Robert Prud'homme.

Différend à trancher

- [2] Le différend soumis à l'arbitrage a trait au point à l'intitulé suivant de la Décision :

« 1. *Fissures au comptoir de l'îlot de cuisine* ».

- [3] Il s'agit d'un point non reconnu par l'Administrateur aux termes de sa décision pour les motifs ci-après reproduits :

Analyse et décision

En ce qui concerne le point 1, la visite des lieux nous a permis de constater qu'il s'agit d'une situation qui résulte d'une mauvaise utilisation du bâtiment.

Or, voici ce que le paragraphe 3 de l'article 12 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit dans de telles circonstances :

12. Sont exclus de la garantie :

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

Dans les circonstances, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1.

- [4] Dans la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, il est indiqué ce qui suit :

La décision concernant le point 01:

- Nous avons fournis des photos du dessous du comptoir et apportés des arguments qui justifiaient un défaut lors de la coupe, il est clair que on a un coup de lame de trop et qui pourraient être la raison des fissures. Aucune de ces photos et encore moins les arguments soulevés ne font partie de la décision
- La genèse de la fissure est située entre l'évier et le comptoir de l'ilot, le client n'a pas accès à zone, la seule personne qui a eu accès est l'assembleur ou le menuisier.
- Nous avons demandé l'avis d'un ébéniste et d'un menuisier et tout le monde est d'avis que c'est la faute de l'entrepreneur pour avoir une fissure à cet emplacement, pour la simple raison que le matériau est résistant et vu la solidité à l'extrémité de comptoir et au fait que les équerres en dessous n'ont pas bougé comme le dit si bien l'administrateur une fissure ne devrait pas apparaître.
- Physiquement c'est pas explicable que le client est mis une charge ayant entraîné la fissure car le Moment physique à cet endroit est nulle (aucun déplacement) on peut l'assimiler à un encastrement, pour provoquer une fissure il faut observer un point faible susceptible d'avoir une flexion ou un cisaillement ce qui n'est pas le cas. En plus, la résistance du matériau de l'évier est moindre que celle du comptoir, l'évier aurait brisé ou se serait déformé pour mesurer l'impact sur le comptoir, ce qui n'est pas, le cas l'évier est indemne. On peut pas faire un rapport de ce genre sur un bris et arriver à une décision sans prendre en compte une approche scientifique et une analyse rationnelle
- L'administrateur parle de visite, il ne s'est même pas donné la peine de venir sur le terrain afin d'apprécier l'information et se base sur les dires de l'entrepreneur qui bien évidemment envoi les arguments qui abondent dans son sens. Le fait que il a omis les photos du dessous du comptoir nous font encore plus douter sur la crédibilité de la décision prise.
- Pour avoir la vrai cause au problème, il faudrait défaire l'évier et comprendre la genèse du problème qui sans aucun doute mettrait en faute l'installation. Mais l'entrepreneur n'est pas ouvert à cette idée.

Vous trouverez ci-joint la décision et une des photos manquantes qui a notre grande surprise n'est pas dans la décision, pourtant apporte une preuve tangible.

Échanges de courriel et entente entre les parties

- [5] Dès après sa saisine, le Tribunal a adressé un courriel à toutes les parties indiquant ce qui suit :

« Je crois que les parties auraient avantage à se parler dans ce dossier. A priori, le point en arbitrage est d'une ampleur financière inférieure aux coûts anticipés pour tenir un arbitrage. J'invite les parties à profiter du délai qui va s'écouler entre ma nomination de ce jour et la production du cahier de l'Administrateur pour essayer de convenir d'une solution mutuellement acceptable et le cas échéant de tenir informé tout le monde d'un éventuel règlement. Sinon, je convoquerais les parties pour une conférence de gestion à réception du cahier de l'Administrateur ».

- [6] S'en sont suivi divers échanges de courriel entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, aux termes desquels ils sont parvenus à une entente selon les termes dont des extraits sont reproduits littéralement ci-après :

Extrait d'un courriel de l'Entrepreneur du 16 juin 2023 à 8 h16 : *« bien qu'ils ne sont aucunement dans l'obligation, le fournisseur accepte de prendre part à la situation et de refabriquer un comptoir sans frais. Bien que nous n'avons aucune responsabilité dans cette situation, ni même au niveau de l'installation. Bien que nous ne serions pas tenue de défrayer les frais pour le remplacement de celui-ci mais pour vous prouver encore une fois notre bonne foi, nous ferons le remplacement à nos frais et **ce dans un unique but ultime de clore ce litige**. Lorsque nous recevrons le matériel, nous passerons vous le remplacer »;*

Extrait d'un courriel des Bénéficiaires du 16 juin 2023 à 9 h 45 : *« Sur ce, Me Lucas peut prononcer la sentence »;*

Extrait d'un courriel de l'Entrepreneur du 27 juin 2023 à 14 h 28 : « Est-ce qu'il y aura une sentence de prononcé vu qu'il y a une entente? ».

[7] Quant à la procureur de l'Administrateur, elle indique littéralement ce qui suit :

Extrait d'un courriel de Me Nancy Nantel du 20 juin 2023 à 11 h 43 : « c'est moi qui ai été désigné comme avocat de GCR dans ce dossier. Nous attendons évidemment de voir s'il y aura un règlement avant de vous transmettre le cahier de pièces de l'Administrateur ».

Conclusion

- [8] Dans ces circonstances, le Tribunal prendra acte de l'entente intervenue, tout en constatant qu'elle est exécutée les parties l'ayant confirmé par courriels des 18 et 19 juillet 2023.
- [9] Quant aux frais d'arbitrage, conformément à l'article 123, les Bénéficiaires ayant, dans les faits, obtenu gain de cause, au moins en partie, les frais sont à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [10] **PREND** acte de l'entente intervenue entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur aux termes de laquelle l'Entrepreneur s'engage à faire refabriquer le comptoir de cuisine et à le reposer, le tout sans frais pour les Bénéficiaires et en lien avec le point 1 de la Décision de l'Administrateur du 26 avril 2023, dans le dossier 208474-9823;
- [11] **PREND** acte de la réalisation des travaux le 19 juillet 2023 selon les déclarations de l'Entrepreneur et des Bénéficiaires;
- [12] **DEMEURE** à la disposition des parties pour rendre toute ordonnance appropriée, le cas échéant;
- [13] **LE TOUT**, conformément à l'article 123 du Règlement, avec frais de l'arbitrage à charge de l'Administrateur, lesquels seront payables dans un délai de 30 jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours;
- [14] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution pour tous travaux, toutes actions et toutes sommes versées, incluant les coûts exigibles pour les frais d'expertises et d'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 20 juillet 2023

Clément Lucas

M^e Clément Lucas