

**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 :
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

ENTRE :

Darie Renamba

(ci-après la « bénéficiaire »)

ET :

4176855 Canada inc. (Boulet Construction)

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie Habitation du Québec inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier QH : 85645-4744
N° dossier GAMM : 2012-07-002

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour la bénéficiaire :	M ^{me} Darie Renamba
Pour l'entrepreneur :	M. André Bissonnette
Pour l'administrateur :	M ^e Jean-Raymond Paradis
Date d'audience :	12 février 2013
Lieu d'audience :	Gatineau
Date de la sentence :	11 mars 2013

I : INTRODUCTION

[1] À la suite d'une réclamation de la bénéficiaire, l'administrateur, en date du 17 octobre 2012, émettait un rapport de conciliation.

[2] Insatisfaite de la décision relative à l'élément « Salle de bain : chambre des maîtres », M^{me} Renamba, dans une lettre datée du 21 novembre 2012, s'adressait au GAMM pour une demande d'arbitrage.

[3] Dans un courriel daté du 7 février 2013, le procureur de l'administrateur nous informait qu'il soulèverait à l'audience « *un moyen préliminaire à l'effet que la demande d'arbitrage par la bénéficiaire a été déposée hors délai, soit après 30 jours de la réception de la décision de l'Administrateur* ».

[4] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

- M^{me} Darie Renamba, bénéficiaire
- M^{me} Tsiry Tsiverinasy, fille de la bénéficiaire
- M. André Bissonnette, entrepreneur
- M. Michel Labelle, conciliateur
- M. Sylvain Beausoleil, directeur général adjoint, La garantie Qualité Habitation

[5] À l'appui de son argumentation, le procureur de l'administrateur a déposé les sentences suivantes :

- *Louison Fortin et Guy Lessard et Construction Gilles Rancourt et Fils inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, M. Claude Dupuis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 1^{er} août 2011.

- *Diane Labrecque et Les entreprises Lachance inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, M. Claude Dupuis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 28 novembre 2007.

[6] Les parties ont accordé au soussigné un délai de soixante (60) jours à compter de la date d'audience pour rendre sentence dans la présente affaire.

II : MOYEN PRÉLIMINAIRE

Délai de demande d'arbitrage

[7] Le rapport de conciliation ou de décision de l'administrateur est daté du 17 octobre 2012.

[8] Il est admis que la bénéficiaire a reçu ce rapport le 26 octobre 2012.

[9] La demande d'arbitrage, datée du 21 novembre 2012, a été postée par M^{me} Renamba le 24 novembre 2012 et reçue par le GAMM le 27 novembre 2012.

[10] Le procureur de l'administrateur soumet donc qu'il s'est écoulé 32 jours entre la réception du rapport par la bénéficiaire et la réception de la demande d'arbitrage par le GAMM. Selon lui, le délai de 30 jours indiqué à l'article 19 du plan de garantie est reconnu comme un délai impératif et de rigueur.

[11] Pour justifier le délai entre la date de sa demande d'arbitrage (21 novembre 2012) et la date de mise à la poste de cette dernière (24 novembre 2012), M^{me} Renamba explique qu'elle a eu un problème d'imprimante; elle invoque de plus le fait qu'elle est actuellement traitée pour un cancer, ce qui se traduit certains jours par une incapacité physique.

[12] Le tribunal cite ci-après un extrait de l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur [...].

[13] En regard de ce délai, le soussigné, dans une sentence datée du 1^{er} août 2011¹, s'exprimait ainsi :

[27] Mais depuis le jugement de l'honorable Ginette Piché², juge à la Cour supérieure, les arbitres prorogent ce délai lorsque les circonstances le justifient.

[28] La juge Piché a procédé à une analyse de la doctrine et de la jurisprudence pour démontrer que la déchéance ne se présume pas, qu'un délai de procédure peut être prorogé s'il existe de bonnes raisons; s'il s'agit d'un délai de déchéance spécifié dans la loi, la prorogation est impossible.

[29] À l'article 19 du plan de garantie, le délai de trente (30) jours de la demande d'arbitrage est un délai de procédure n'étant pas qualifié de déchéance.

[30] Dans ces circonstances, ce délai peut être prorogé par l'arbitre, à condition toutefois que les bénéficiaires démontrent qu'ils étaient dans l'impossibilité d'agir à l'intérieur du délai prescrit ou qu'ils n'ont pas été négligents, et à condition qu'une prorogation ne soit pas préjudiciable à la partie poursuivie.

[14] Le procureur de l'administrateur est d'avis que le mot « soumettre » à l'article 19 du plan de garantie implique que la demande soit reçue par l'organisme d'arbitrage à l'intérieur des 30 jours.

[15] Cette interprétation du mot « soumettre » par le procureur m'apparaît quelque peu restrictive; évidemment, ce mot est utilisé ici dans le sens de « proposer à l'examen de quelqu'un » et non dans le sens de « soumission à une autorité ».

[16] Il est sûr et certain qu'en date du 24 novembre 2012, soit la date de mise à la poste de sa demande, la bénéficiaire avait l'intention de proposer celle-ci à l'examen du GAMM; le délai d'exécution serait alors de 29 jours.

¹ *Louison Fortin et Guy Lessard et Construction Gilles Rancourt et Fils inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, M. Claude Dupuis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 1^{er} août 2011, paragr. 27 à 30.

[17] La demande d'arbitrage de la bénéficiaire (plus de 65 feuilles) renferme un grand nombre de photos et plusieurs pages imprimées recto verso; dans ces circonstances, des problèmes d'impression m'apparaissent vraisemblables pour une personne non initiée.

[18] Par ailleurs, M^{me} Renamba témoigne à l'effet que les traitements contre le cancer qu'elle subit présentement lui causent régulièrement des incapacités physiques.

[19] Le soussigné est d'avis que dans ces conditions, le délai peut être prorogé de deux jours par l'arbitre, si toutefois on retient la thèse proposée par le procureur de l'administrateur.

[20] Les propos retenus lors de l'audience me portent à croire que la bénéficiaire n'a pas été négligente lors de la préparation de son dossier; au contraire, ce dernier a été préparé avec soin, incluant beaucoup de détails ainsi que de nombreuses photos. Dans les circonstances, elle a agi avec promptitude dans l'exécution de sa tâche.

[21] Vu la nature de la demande d'arbitrage (insatisfaction au sujet de la disposition de la salle de bain dans la chambre des maîtres), s'agissant d'une situation statique, une prorogation de deux jours ne causerait aucun préjudice, ni à l'entrepreneur, ni à l'administrateur.

[22] Pour ces motifs, le moyen préliminaire soulevé par l'administrateur est REJETÉ.

III : LE FOND

Salle de bain : chambre des maîtres

[23] L'administrateur a traité la réclamation de la bénéficiaire relativement à la salle de bain en cinq éléments, soit :

- dégagement zéro entre le bain et le meuble-lavabo
- dégagement minime entre le lavabo de droite et le mur de séparation

- manque de scellant à la jonction du comptoir de granit et des deux lavabos, le long des murs de séparation
- espacement variable aux deux bouts du comptoir
- localisation de la sortie d'air chaud (registre) au plancher favorisant un inconfort lors de l'utilisation du lavabo de droite

[24] L'arbitre, en présence des parties, a soigneusement visité les lieux.

[25] À première vue, l'aspect de cette salle de bain (bain, meuble-lavabo, lavabos, etc.) semble impeccable.

[26] Aux yeux du soussigné, il s'agit d'une belle réalisation, sans aucune malfaçon apparente.

[27] À la demande de la bénéficiaire, le meuble-lavabo soutient deux lavabos, alors que le produit standard n'en inclut qu'un seul.

[28] La bénéficiaire soumet donc qu'à l'utilisation, le tout comporte certains inconvénients.

[29] Elle fait remarquer qu'il n'existe aucun dégagement entre le bain et le meuble-lavabo, le coin du comptoir pouvant ainsi causer une blessure à la tête.

[30] M^{me} Renamba estime qu'il n'y a pas assez d'espace entre le lavabo de droite et le mur de séparation; ainsi, lors des mouvements effectués pour se coiffer ou se maquiller par exemple, le coude droit va s'appuyer sur ledit mur.

[31] Il est exact et apparent que l'espacement est variable aux deux bouts du comptoir.

[32] Les trois inconvénients ci-devant cités par la bénéficiaire ne provoquent pas une apparence inesthétique.

[33] Le positionnement des lavabos, l'absence de dégagement ainsi que la différence d'espacement entre les deux bouts du comptoir résultent, selon l'administrateur, de l'installation d'un second lavabo sur le meuble-lavabo, au lieu d'un seul comme le prévoit le produit standard.

[34] Les désagréments invoqués par la bénéficiaire m'apparaissent mineurs; au contraire, le coin du comptoir près du bain peut servir d'appui lorsqu'une personne se soulève ou sort du bain; les deux bouts de comptoir inégaux ne causent aucun inconvénient; toute personne peut obvier au manque d'espace entre le lavabo de droite et le mur de séparation.

[35] Il est vrai qu'il y a un manque de scellant entre les deux lavabos, particulièrement à l'arrière de ces derniers, et le comptoir de granit; encore une fois, cette situation ne provoque pas une apparence inesthétique, et il n'existe aucune preuve d'infiltration d'eau à cet égard.

[36] M^{me} Renamba soumet avec justesse que la sortie d'air chaud au plancher de la salle de bain est située vis-à-vis l'utilisateur du lavabo de droite et cause un inconfort à ce dernier. Or, il est admis que cette sortie d'air est plutôt un registre permettant de régler le débit.

[37] La salle de bain ne comporte aucun mur extérieur, rendant ainsi presque inutile la présence d'un élément de chauffage dans cette pièce; à tout le moins, le mécanisme placé dans le registre permettrait de régler le débit à zéro et réduire ou même éliminer l'inconfort durant l'utilisation de ce lavabo. Même si la localisation de ce registre m'apparaît contraire à l'usage courant, l'inconvénient peut être résorbé.

[38] Pour ces motifs, les réclamations relatives à l'élément « Salle de bain : chambre des maîtres » sont REJETÉES.

IV : RÉSUMÉ

[39] Pour les motifs ci-devant invoqués, le tribunal :

REJETTE le moyen préliminaire soulevé par l'administrateur relativement au délai de demande d'arbitrage; et

REJETTE la totalité des réclamations de la bénéficiaire relativement à l'élément « Salle de bain : chambre des maîtres ».

Frais d'arbitrage

[40] Conformément à l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, la bénéficiaire n'ayant obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, l'arbitre départage les coûts du présent arbitrage comme suit : cinquante dollars (50,00 \$) à la charge de la bénéficiaire, le solde à la charge de l'administrateur.

BOUCHERVILLE, le 11 mars 2013.



Claude Dupuis, ing., arbitre