

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec : CCAC

---

**ENTRE :** **SARAH TROPPER  
TRISTAN LIMOGES-WISEMAN**

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**ET :** **LES HABITATIONS NOVADOMUS INC.**

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

**ET :** **LA GARANTIE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE**

(ci-après l' « **Administrateur** »)

**Dossier CCAC :** S19-021201-NP

---

**DÉCISION**

---

Arbitre : Me Jacinthe Savoie

Pour les Bénéficiaires : Me Olivier St-André

Pour l'Entrepreneur : Absent

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Date de l'audition par voie  
téléphonique: 5 juin 2019

Date de la Décision : 7 juin 2019

### Identification complète des parties

**Bénéficiaires :** Madame Sarah Tropper  
Monsieur Tristan Limoges-Wiseman  
256, rue du Domaine  
Saint-Alphonse-de-Granby (Québec)  
J0E 2A0

Et leur procureur :  
Me Olivier St-André

**Entrepreneur:** Les Habitations Novadomus inc.  
9160, boul. Leduc, bureau 410  
Brossard (Québec)  
J4Y 0E3

**Administrateur :** La Garantie Construction Résidentielle  
7171, rue Jean Talon Est  
Montréal (Québec) H1M 3N2

Et son procureur :  
Me Pierre-Marc Boyer

## Mandat

L'Arbitre a reçu son mandat du CCAC le 15 février 2019.

## Historique du dossier

12-02-2019	Réception de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires par le CCAC
15-02-2019	Notification d'arbitrage transmise aux parties et nomination de l'Arbitre
18-02-2019	Transmission aux parties de dates en vue d'obtenir leurs disponibilités pour la tenue d'une conférence téléphonique
25-02-2019	Message téléphonique adressé à monsieur Paul Aubin, président de l'Entrepreneur, afin de lui faire part des dates en vue d'obtenir les disponibilités de l'Entrepreneur pour la tenue de la conférence téléphonique
25-02-2019	Discussion téléphonique avec monsieur Sébastien Bontyes, actionnaire de l'Entrepreneur, également pour lui faire part des dates en vue d'obtenir les disponibilités de l'Entrepreneur pour la tenue de la conférence téléphonique
28-02-2019	Avis de convocation pour la tenue de la conférence téléphonique du 7 mars 2019, transmis par courriel à l'Entrepreneur ainsi qu'aux procureurs des Bénéficiaires et de l'Administrateur
01-03-2019	Signification par huissier de l'Avis de convocation au président de l'Entrepreneur, monsieur Paul Aubin, en mains propres
01-03-2019	Transmission du cahier de pièces de l'Administrateur (pièces A-1 à A-22)
07-03-2019	Audition par voie de conférence téléphonique
21-03-2019	Première décision
13-05-2019	Le procureur des Bénéficiaires a demandé la remise de la conférence téléphonique du 31 mai 2019.
13-05-2019	Convocation des parties à une audition par voie téléphonique le 5 juin 2019
04-06-2019	Réception d'un courriel du procureur des Bénéficiaires afin d'ajouter 4 points à l'ordre du jour de l'audition du 5 juin 2019
05-06-2019	Audition par voie de conférence téléphonique
07-06-2019	Deuxième décision

## Faits

- [1] Il s'agit d'une maison unifamiliale isolée non détenue en copropriété divise et située au 256, rue du Domaine à Saint-Alphonse-de-Granby (Bâtiment). La réception du Bâtiment n'est pas encore intervenue, le Bâtiment ne pouvant servir à l'usage auquel on le destine.

- [2] Les Bénéficiaires réclament notamment le parachèvement de leur Bâtiment dont la date de livraison était initialement prévue au 15 juin 2018.
- [3] En date du 14 décembre 2018, l'Administrateur visite le Bâtiment en présence du Bénéficiaire. Aucun représentant de l'Entrepreneur n'est présent lors de cette visite des lieux.
- [4] Le 1<sup>er</sup> février 2019, l'Administrateur émet une décision qui traite de 6 points (Décision).
- [5] Quant au point 1 de la Décision, intitulé «parachèvement des travaux», l'Administrateur indique notamment:

*«Nous avons été informés que dans le présent dossier, les bénéficiaires ont pris possession du terrain avec une bâtisse ci-dessus érigée le 20 juillet 2018, sans avoir emménagé, et conséquemment, sans avoir procédé à une inspection préreception (sic) en compagnie de l'entrepreneur pour recevoir le bâtiment. [...]*

*De toute évidence, la réception du bâtiment n'a pas encore eu lieu puisqu'au moment de la visite des lieux par l'administrateur, la maison n'était pas en état de servir à l'usage auquel on la destine, notamment par l'absence de réservoir à eau chaude, d'isolant au toit, de revêtement extérieur, d'alimentation électrique, d'alimentation en eau, et ce, avec une température extérieure oscillant autour de 3 degrés Celsius. [...]*

*Dans les circonstances, l'administrateur accueille la réclamation des bénéficiaires quant au parachèvement des travaux inscrits au contrat de vente et sous la couverture applicable du Règlement du [sic] plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, sous condition, advenant que l'entrepreneur ne respecte pas ses obligations légales et contractuelles dans un délai de trente (30) jours, que la totalité des sommes non déboursées par les bénéficiaires à l'entrepreneur et représentant un montant de 107 777,19\$ soient versées dans un compte en fidéicommiss ou qu'elles soient retenues par l'institution financière des bénéficiaires tel qu'inscrit, à l'article 11 du Règlement [...].»*

- [6] Au point 2 de la Décision, l'Administrateur accueille la réclamation des Bénéficiaires relativement au frais de relogement, d'entreposage et de déménagement, et ce, pour un montant de 6 000\$.
- [7] La demande de remboursement des hypothèques légales publiées est rejetée par l'Administrateur en raison de l'exclusion prévue au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>1</sup> (Règlement).
- [8] L'Administrateur conclut également qu'il ne peut se prononcer sur les malfaçons considérant que la réception du Bâtiment n'est pas encore intervenue. En

<sup>1</sup> RLRQ c. B-1.1, r.8

conséquence, il rejette les points suivants, tout en convenant qu'il pourra les revoir après la réception du Bâtiment, le cas échéant:

Point 4	Percement à la charpente
Point 5	Colmatage à la fondation
Point 6	Infiltration d'eau

[9] Ainsi, l'Administrateur stipule à la conclusion de son rapport, qu'il :

*«ACCUEILLE la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 1 et 2;*

*ORDONNE à l'entrepreneur de régler les points 1 et 2 dans les trente (30) jours suivant la réception de la présente par courrier recommandé. À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai.»*

*REJETTE la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 3;*

*CONVIENT de revoir les points 4 à 6 à la réception du bâtiment, advenant que les malfaçons dénoncées soient toujours présentes.»*

[10] Le 12 février 2019, les Bénéficiaires portent tous les points de la Décision en arbitrage.

### **Première décision**

[11] En date du 21 mars 2019, le Tribunal émet une première décision, laquelle comporte les conclusions suivantes :

*«PREND ACTE de l'engagement de l'Administrateur d'effectuer les travaux de parachèvement prévus au point 1 de sa décision rendue le 1<sup>er</sup> février 2019;*

*SUSPEND jusqu'au 31 mai 2019 et CONSERVE juridiction quant à la détermination du montant de la retenue stipulé au point 1 de la décision du 1<sup>er</sup> février 2019;*

*PREND ACTE de l'entente intervenue entre les Bénéficiaires et l'Administrateur, pour fixer une date avant le 18 mars 2019, afin de visiter les lieux et déterminer les mesures d'urgence à prendre;*

*PREND ACTE du désistement des Bénéficiaires de leur demande d'arbitrage quant au point 2 de la décision du 1<sup>er</sup> février 2019;*

*PREND ACTE de l'engagement de l'Administrateur de payer la somme de 6000\$, prévue au point 2 de la décision du 1<sup>er</sup> février 2019, le 31<sup>e</sup> jour suivant la présente décision, et ce, à défaut par l'Entrepreneur d'acquitter ledit montant dans les 30 jours de la présente décision;*

*SUSPEND jusqu'au 31 mai 2019, la demande d'arbitrage relative au point 3 de la décision du 1<sup>er</sup> février 2019;*

*PREND ACTE du désistement des Bénéficiaires de leur demande d'arbitrage quant aux points 4, 5 et 6 de la décision du 1<sup>er</sup> février 2019;*

*RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) actions(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'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;*

*LE TOUT avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.»*

## **Deuxième audition**

[12] Le 5 juin 2019, une autre audition par voie téléphonique intervient.

[13] Le procureur des Bénéficiaires indique au Tribunal les développements survenus dans cette affaire depuis la première décision ainsi que la position des Bénéficiaires, soit :

- Tel que convenu, les travaux urgents à la toiture ont été effectués sous l'égide de l'Administrateur;
- Les Bénéficiaires n'ont pas encore reçu l'échéancier des travaux de parachèvement, et ce, alors même que l'Administrateur s'est engagé à procéder aux travaux depuis près de trois mois. En conséquence, le délai de 30 jours prévu au Règlement pour la communication d'un échéancier, n'a pas été respecté<sup>2</sup>;
- Cette situation les place dans une position délicate puisqu'ils doivent encore déménager dans un logement temporaire, sans savoir quand ils pourront emménager dans leur Bâtiment. De plus, ils doivent assumer les frais relatifs à leur Bâtiment ainsi qu'à un logement;

<sup>2</sup> Paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement

- La charpente du Bâtiment a été effectuée, il ne reste que la finition pour que ce dernier soit habitable. Ils souhaitent emménager dans leur Bâtiment cet été, ce qui n'est pas déraisonnable.

[14] Tout en comprenant les Bénéficiaires, le procureur de l'Administrateur confirme que l'échéancier sera prêt seulement au début du mois de juillet 2019.

[15] Le procureur des Bénéficiaires demande donc au Tribunal de rendre une décision ordonnant à l'Administrateur d'émettre l'échéancier des travaux dans les 15 jours de la présente audition. De plus, il demande que cet échéancier comprenne la date où le bâtiment sera habitable.

[16] Le procureur de l'Administrateur consent à cette demande.

[17] De plus, il est entendu que l'Arbitre restera saisi de la détermination du montant de la retenue et du point 3 de la décision de l'Administrateur du 1<sup>er</sup> février 2019. Ces deux aspects seront suspendus jusqu'à la fin des travaux prévus à l'échéancier. Les parties seront convoquées à une audition au début du mois de septembre 2019.

[18] Les frais d'arbitrage seront supportés entièrement par l'Administrateur.

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

**ORDONNE** à l'Administrateur de communiquer par écrit aux Bénéficiaires, à l'Entrepreneur et à l'Arbitre, l'échéancier de tous les travaux de parachèvement prévus au point 1 de sa décision rendue le 1<sup>er</sup> février 2019, et ce, d'ici le 21 juin 2019;

**ORDONNE** que cet échéancier comprenne la date où le Bâtiment deviendra habitable;

**SUSPEND** et **CONSERVE** juridiction quant à la détermination du montant de la retenue stipulé au point 1 de la décision du 1<sup>er</sup> février 2019, jusqu'à la fin des travaux prévus à l'échéancier;

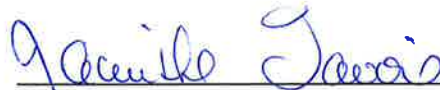
**SUSPEND** et **CONSERVE** juridiction quant à la demande d'arbitrage relative au point 3 de la décision du 1<sup>er</sup> février 2019, jusqu'à la fin des travaux prévus à l'échéancier;

**RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) actions(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'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;

**LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au

taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Boucherville, le 7 juin 2019



**Me Jacinthe Savoie**  
Arbitre / CCAC