

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 du Québec (RBQ)
GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

ENTRE : **Monsieur Jonathan Perreault**
(ci-après « *Le Bénéficiaire* »)

ET : **Monsieur Marco Bérubé**
Construction MACM inc.
(ci-après « *l'Entrepreneur* »)

ET : **GARANTIE CONSTRUCTION**
RÉSIDENTIELLE (GCR).
(ci-après « *l'Administrateur* »)

N° dossier GCR : 138401-2827
[1237-252]

N° dossier GAJD : 20201902

N° dossier Arbitre : GAJD.034

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M. Claude Prud'Homme

Pour le Bénéficiaire : M. Jonathan Perreault,
Bénéficiaire

Pour l'Entrepreneur : M. Marco Bérubé, président.

Pour l'Administrateur : M^e Nancy Nantel

Date de l'audition : S / O

Date de la décision arbitrale : 29 Septembre 2020

[1] L'arbitre a reçu son mandat du GAJD le 20 février 2020.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Date	Documents contractuels
22/01/18	Avis de fin des travaux signé par l' <i>Entrepreneur</i>
31/05/18	Date de la signature du Contrat de Garantie GCR.
05/07/18	Date de "L'acte de vente" entre l' <i>Entrepreneur</i> et le <i>Bénéficiaire</i>
12/07/18	Émission du Formulaire "d'Inspection préreception"
06/06/18	Fin des travaux

Processus d'arbitrage initié par le Bénéficiaire.

17/07/19	Réception de la dénonciation écrite
05/08/19	Formulaire de réclamation signé par le <i>Bénéficiaire</i> .
18/10/19	Réception par GCR (<i>Administrateur</i>) de la réclamation du <i>Bénéficiaire</i>
07/11/19	En liasse - Avis 15 jours à l' <i>Entrepreneur</i> envoyé par l' <i>Administrateur</i> et preuve de réception du courriel
11/12/19	Visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l' <i>Administrateur</i> (M. Yvan Gadbois).
05/02/20	Date d'émission de la " Décision " par l' <i>Administrateur</i> .
20/02/20	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par le <i>Bénéficiaire</i>
20/02/20	Avis de nomination de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier d'arbitrage transmise par GAJD

VALEUR DE LA RÉCLAMATION : 12,000 \$ (selon l'évaluation de GCR)

LE LITIGE

- [2] La résidence du *Bénéficiaire* est située au 165 rue de la Grande-Ourse, Rimouski, Québec. Le type de résidence pour ce dossier est de type unifamilial jumelé
- [3] La *Décision* pour ce dossier a été rendue par l'*Administrateur* le 5 février 2020.
- [4] Le présent litige vise à la contestation par le *Bénéficiaire* du seul et unique Point de cette « *Décision* de l'*Administrateur* », (la « **Décision** »). Le *Bénéficiaire* fait donc appel de cet unique Point pour lequel l'*Administrateur* a initialement tranché en faveur de l'*Entrepreneur* lors de l'émission de sa *Décision*, soit le Point (« **Point** ») suivant ;

Point n° 01 : INSONORISATION DU MUR MITOYEN ;

- [5] Le *Bénéficiaire* au dossier s'est initialement plaint que depuis le mois d'octobre 2018, il entend parler son voisin de l'unité unifamiliale jumelée voisine, et ce, tant au salon, qu'à la chambre de bain, qu'à la chambre principale (date de prise de connaissance de la problématique du dossier). Il en aurait informé l'*Entrepreneur* en mars ou avril 2019 et finalement l'*Administrateur*, le 17 juillet 2019. L'inspecteur – conciliateur de l'*Administrateur* GCR a qualifié la problématique de *malfaçon non apparente* au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs. C'est donc en raison du délai déraisonnable de dénonciation par le *Bénéficiaire* auprès de l'*Administrateur* (plus de neuf [9] mois entre la découverte du problème et la date de réclamation) que l'inspecteur / conciliateur de l'*Administrateur* a rejeté la réclamation. La contestation de cette *Décision* est l'unique raison qui a donné naissance au présent dossier d'arbitrage.

VISITE DES LIEUX

- [6] Une visite de la résidence du *Bénéficiaire* par l'arbitre en présence des parties n'a pas eu lieu dans ce dossier. Ledit dossier s'étant réglé avant la visite prévue.

DÉSISTEMENT EXPLICITE DU BÉNÉFICIAIRE

- [7] Lors d'une visioconférence de gestion préparatoire et d'instance avec les parties, la procureure de l'*Administrateur* a demandé à l'Arbitre de prononcer une *Décision Interlocutoire* sur la recevabilité du seul Point porté en arbitrage par le *Bénéficiaire*.
- [8] De fait, tel que mentionné par Me Nantel lors de la visioconférence, la raison évoquée par l'inspecteur Gadbois ayant motivé le rejet de la demande d'arbitrage, est uniquement basée sur des délais de dénonciation déraisonnables à l'*Administrateur*, soit plus de neuf mois suivant la découverte de la problématique.
- [9] Étant donné que ce seul Point en litige est basé uniquement sur un aspect « non-technique », Me Nantel a demandé que je rende une *Décision Interlocutoire* quant à la recevabilité du dossier dans sa forme actuelle.
- [10] J'ai alors informé les parties qu'advenant un maintien de la *Décision* de l'*Administrateur*, cela signifierait la fin des procédures d'arbitrage, étant donné que c'était le seul Point en litige. Dans le cas contraire, un arbitrage sur l'aspect « technique » de la problématique pourrait être entrepris.
- [11] Une visioconférence pour entendre les parties a été fixée pour le 5 octobre 2020 et il était alors convenu que la *Décision Interlocutoire* suivrait cette visioconférence.
- [12] Le 28 août 2020, l'ensemble des parties au dossier ont reçu un courriel du *Bénéficiaire* Perreault nous informant de son désistement pour des raisons personnelles de sa demande d'arbitrage. Après avoir informé le *Bénéficiaire* du caractère irrévocable de sa démarche, ce dernier m'a confirmé par courriel que telle était bien sa décision et qu'il confirmait ainsi son désistement de sa demande d'arbitrage.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE du désistement tacite et explicite du *Bénéficiaire*;

ORDONNE à l'*Administrateur* de payer les frais d'arbitrage.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé le 29 septembre 2020,



M. Claude Prud'Homme,
Arbitre désigné / GAJD