

## 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

**CAROLE BARABÉ et STÉPHANE LEITH**  
Bénéficiaires

Et

**9361-5177 QUÉBEC INC. (HABITAT NUEVA INC.)**  
Entrepreneur

Et

**GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE**  
Administrateur

N<sup>os</sup> dossiers / Garantie : 163826-2984  
N<sup>o</sup> dossier / GAJD : 20191212  
N<sup>o</sup> dossier / Arbitre : 35304-32

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour les Bénéficiaires : Carole Barabé et Stéphane Leith

Pour l'Entrepreneur : Me Olivier St-André

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Date d'audience : Le 6 avril 2021

Lieu : 197, des Peupliers, à Saint-Jean-sur-Richelieu et au Quality Hotel, 725, boul. du Séminaire Nord, Saint-Jean-sur-Richelieu

Immeuble concerné : 197, des Peupliers, à Saint-Jean-sur-Richelieu

Date de la décision : Le 16 avril 2021

**LES PIÈCES**

[1] Les pièces produites par les Bénéficiaires sont les suivantes :

- D-1:** Liasse de 4 courriels;
- D-2:** Soumission finale Cuisine Robert;
- D-3:** Contrat préliminaire;
- D-4:** Acceptation bancaire Banque Nationale;
- D-5:** Soumission câble et son;
- D-6:** Photos câbles installés;
- D-7:** Courriel du 5 mars 2019;
- D-8:** Soumission toit plat;
- D-9:** *En liasse* - Factures articles de plomberie;
- D-10:** *En liasse* - Factures articles électriques et luminaires;
- D-11:** État de compte pour soumission 102;
- D-12:** Validité no. de TVQ 9361-5177 Québec inc. et Habitat Nueva inc.;
- D-13:** Photo pancarte affichée devant la maison;
- D-14:** Registre RBQ;
- D-15:** Photo devant de la maison;
- D-16:** Courriel impulsion électrique;
- D-17:** Courriel notaire du 27 juin 2019;
- D-18:** Mise en demeure du 11 mai 2020;
- D-19:** Mise en demeure du 22 juin 2020;
- D-20:** Soumission pour nivellement du terrain vers la rue;
- D-21:** Confirmation enregistrement garantie;
- D-22:** Preuve d'envoi lettre Me Veilleux;
- D-23:** Courriel Y. Goupil pour documents manquants;
- D-24:** Permis de construction demandé;
- D-25:** Courriel GCR pour nouveau formulaire de dénonciation;
- D-26:** Contrat d'entreprise du 24 janvier 2019;
- D-27:** Contrat de location initial condo;
- D-28:** *En liasse* - Factures et soumission Habitat Nueva inc.;
- D-29:** Courriel pour plomberie;
- D-30:** Courriel d'envoi de la soumission de la plomberie;
- D-31:** Courriel pour envoi de liste des articles de plomberie;
- D-32:** Inventaire des articles de plomberie et endroits désignés;

- D-33:** Courriel approbation escalier du 30 mai 2019;
- D-34:** Courriel pour enregistrement du bâtiment;
- D-35:** Livret de lecture GCR;
- D-36:** *En liasse* - Photos avant le nivellement du terrain (D-36-1 à D36-31);
- D-37:** *En liasse* - Photos après le nivellement du terrain (D-37-1 à D-37-29);
- D-38:** Courriel de paiement envoyé à la GCR;
- D-39:** Courriel pour notaire (travaux à compléter);
- D-40:** Liste des travaux qui restent à compléter;
- D-41:** Liste pour électricien;
- D-42:** Confirmation de signature;
- D-43:** Soumission et confirmation de déménagement de Déménagement St-Germain;
- D-44:** Série de courriels des bénéficiaires échangés avec l'administrateur et l'entrepreneur.

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

- E-1:** Formulaire d'inspection pré-réception;
- E-2:** Courriel de l'entrepreneur aux bénéficiaires du 9 mai 2019;
- E-3:** Soumission audio en pièce jointe de E-2;
- E-4:** Soumission réseau en pièce jointe de E-2;
- E-5:** Facture domotique du 14 mai 2019;
- E-6:** Courriels du 13 mars 2019 contenant plans et devis;
- E-7:** Plans et devis en pièce jointe du courriel E-6;
- E-8:** Échanges par messages textes entre les parties;
- E-9:** Facture de travaux au ravin du 4 août 2020;
- E-10:** Facture de nettoyage du 3 juillet 2019;
- E-11:** Courriel de la notaire Me France Rousseau daté du 28 août 2019;
- E-12:** Mise en demeure datée du 24 août 2020;
- E-13:** Demande introductive d'instance des bénéficiaires contre l'entrepreneur dans le dossier de cour 755-32-700811-195 (Division des petites créances) avec les pièces;
- E-14:** Demande reconventionnelle de l'entrepreneur contre les bénéficiaires dans le dossier de cour 755-32-700811-195 (Division des petites créances) avec les pièces;
- E-15:** Avis de la faillite et de demande de première assemblée des créanciers et préavis de la libération automatique de la faillie (Madame Carole Barabé).

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

**Document(s) contractuel(s)**

- A-1:** Devis projet;
- A-2:** Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 23 janvier 2019;
- A-3:** Devis de construction;
- A-4:** Permis de construction;
- A-5:** Acte de vente notarié et daté du 22 juillet 2019;

**Dénonciation(s) et réclamation(s)**

- A-6:** Lettre de mise en demeure des Bénéficiaires datée du 25 juin 2019;
- A-7:** Lettre de Me Veilleux, procureur des Bénéficiaires (liste de parachèvement);
- A-8:** Courriel de dénonciation envoyé par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur et à l'Administrateur en date du 1<sup>er</sup> août 2019 incluant :
  - Formulaire de dénonciation;
  - Tableau relatif à la relocalisation et diverses factures transmises par les Bénéficiaires;
  - Devis de construction déjà soumis A-3;
  - Lettre de Me Veilleux déjà soumise A-7;
  - Devis de projet déjà soumis A-1;
  - Permis de construction déjà soumis A-4.
- A-9:** Lettre de Me St-André, procureur de l'Entrepreneur, au procureur des Bénéficiaires datée du 14 août 2019;
- A-10:** Formulaire de réclamation daté du 3 septembre 2019;
- A-11:** Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur du 18 septembre 2019;
- A-12:** Courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur daté du 7 octobre 2019 auquel est joint :
  - Le formulaire de dénonciation déjà soumis en A-8;
- A-13:** Courriel des Bénéficiaires du 24 octobre 2019 incluant :
  - Acte de vente notarié déjà soumis en A-5;
  - Facture de déménagement datée du 23 juillet 2019 de Déménagements Perrier déjà soumis en A-8;

**Correspondance**

- A-14:** En liasse, différents échanges de courriels entre le Bénéficiaire et l'Administrateur datés du 23 juillet au 25 novembre 2019;

**Décision et demande d'arbitrage**

- A-15:** En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 2 décembre 2019, ainsi que la preuve de réception par Poste Canada du Bénéficiaire le 4 décembre 2019 et

de l'Entrepreneur le 4 décembre 2019;

**A-16:** Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 24 décembre 2019, auquel est jointe la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

**A-17:** Curriculum Vitae de Marylène Rousseau.

## LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE

[4] Pour les Bénéficiaires :

- Stéphane Leith
- Carole Barabé

[5] Pour l'Entrepreneur :

- Yves Goupil
- Pierre-Luc Laramée

[6] Pour l'Administrateur :

- Marylène Rousseau

## LES FAITS

[7] Le 23 janvier 2019, intervient un contrat préliminaire (le « **Contrat** » A-2) entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires pour la construction par l'Entrepreneur d'une maison neuve avec adresse au 197, des Peupliers, à Saint-Jean-sur-Richelieu (l'« **Immeuble** »), selon les spécifications prévues au Contrat A-2 et au devis A-3;

[8] Le 22 juillet 2019, l'Entrepreneur vend aux Bénéficiaires l'Immeuble alors construit (l'acte de vente A-5);

[9] Le ou vers le 1<sup>er</sup> août 2019, les Bénéficiaires dénoncent à l'Entrepreneur 33 items dont ils sont insatisfaits en lien avec la construction de l'Immeuble (formulaire de dénonciation A-8);

[10] Le 2 décembre 2019, Marylène Rousseau (« **Mme Rousseau** »), conciliatrice pour l'Administrateur, rend une décision (la « **Décision** ») au sujet des items dénoncés par les Bénéficiaires au formulaire de dénonciation A-8;

[11] Le 20 décembre 2019, les Bénéficiaires demandent l'arbitrage (formulaire de demande d'arbitrage A-16) de certains des items qui ont fait l'objet de la Décision (A-15);

[12] Le 16 avril 2020, lors d'une conférence de gestion avec les parties (procès-verbal en annexe), les Bénéficiaires se désistent des items ci-après de leur demande d'arbitrage (A-16) :

- Item 11 - Cuisine – Installation de savonnier, de l'évier et du robinet;

- Item 12 - Installation de mini encastrés pour éclairer le plan de travail de part et d'autre de la cuisinière;
  - Item 13 – Garage – luminaire encastré manquant;
  - Item 16 – Luminaire dans la salle de bain des maîtres; et
  - Item 22 – Nettoyage complet intérieur et extérieur.
- [13] Le 15 juillet 2020, lors d'une conférence de gestion avec les parties (procès-verbal en annexe), les Bénéficiaires se désistent de deux items additionnels à leur demande d'arbitrage (A-16), soit :
- Item 3 - Égalisation du terrain; et
  - Item 12 - Installation de luminaires.
- [14] L'audition de l'arbitrage est fixée au 28 mai 2020;
- [15] Le 23 mai 2020, à la demande du Bénéficiaire (M. Leith), l'audition est remise au 22 septembre 2020 en raison du confinement préventif de M. Leith causé par la présence de cas de Covid-19 à son lieu de travail;
- [16] Le 19 septembre 2020, les Bénéficiaires demandent à nouveau le report de leur demande d'arbitrage, Mme Barabé devant se mettre en isolation suite à un dépistage préventif à la Covid-19 et M. Leith pour raison médicale;
- [17] Le 30 mars 2021, le procureur de l'Administrateur confirme aux parties les points en arbitrage (courriel de Me Boyer en annexe), soit :
- Item 1 - Retard de livraison – frais de relogement;
  - Item 2 – Frais de déménagement et d'entreposage;
  - Item 10 – Système Sonos à fournir et à installer;
  - Item 20 – Remboursement – articles de plomberie; et
  - Item 21 – Remboursement de luminaires.
- [18] Le 6 avril 2019, débute l'arbitrage par la visite de l'Immeuble, afin de permettre aux Bénéficiaires de mieux exposer leur point de vue sur les items faisant l'objet de la présente sentence arbitrale;

## **LES ITEMS FAISANT L'OBJET DE LA PRÉSENTE SENTENCE ARBITRALE**

### **Item 1 – Retard de livraison – Frais de relogement**

- [19] Les Bénéficiaires réclament à l'Entrepreneur les frais de logement qu'ils ont encourus en raison du retard de l'Entrepreneur à leur livrer l'Immeuble;

- [20] Le Contrat (A-2) prévoit une date de clôture (signature de l'acte de vente de l'Immeuble, article 3.1 du Contrat A-2) « *90 jours suite au permis de la ville et levée des conditions* »;
- [21] La seule condition au contrat est l'obtention par les Bénéficiaires d'un prêt hypothécaire de 350 000 \$ (article 9.4 du Contrat A-2);
- [22] Le 14 février 2019, la Banque Nationale confirme (D-4) aux Bénéficiaires leur demande de financement;
- [23] Le document d'acceptation du financement hypothécaire (D-4) communiqué par les Bénéficiaires n'est pas daté, mais les Bénéficiaires font référence à la date du 14 février 2019 à une mise en demeure adressée à l'Entrepreneur (A-6);
- [24] Le 19 mars 2019, la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu émet (A-4) le permis pour la construction de l'Immeuble;

### **À quelle date l'Entrepreneur devait-il livrer l'Immeuble aux Bénéficiaires?**

- [25] Le Tribunal conclut des faits qui précèdent que l'Entrepreneur devait livrer l'Immeuble aux Bénéficiaires au plus tard le 17 juin 2019, soit 90 jours suivant l'émission du permis de construction de l'Immeuble (A-4) et la levée le 14 février 2019 des conditions de financement pour permettre aux Bénéficiaires d'acquérir l'Immeuble;
- [26] À l'audition, les Bénéficiaires prétendent qu'il s'agit du 31 mai 2019, en raison que le financement (D-4) accordé par la Banque Nationale était conditionnel à ce que « *Les travaux doivent être complétés avant le 31/05/2019* »;
- [27] Le Tribunal est d'avis que les conditions du financement (D-4), intervenues entre la Banque Nationale et les Bénéficiaires, ne sont pas opposables à l'Entrepreneur qui n'est pas partie à cette entente;
- [28] C'est à raison que Mme Rousseau conclut à la Décision que « *les modalités ne sont liées aux bénéficiaires et non à l'entrepreneur et nous sommes d'avis que la date de livraison était prévue le 17 juin 2019 et que la date de clôture au contrat préliminaire prévalait* »;
- [29] Bien que cela n'influe pas sur sa décision, le Tribunal estime opportun d'ajouter que la situation dénoncée par les Bénéficiaires (livraison de l'Immeuble après le 31 mai 2019) ne les a pas empêchés d'obtenir de la Banque Nationale le financement hypothécaire nécessaire pour procéder le 22 juillet 2019 à l'achat de l'Immeuble;

### **À quelle date l'Immeuble a-t-il été livré aux Bénéficiaires?**

- [30] Le Contrat (A-2) définit la date de clôture comme étant « *la date de la signature de l'acte de vente* », à quel moment « *l'acheteur aura doit à l'occupation de son immeuble (...)* »;
- [31] L'acte de vente de l'Immeuble (A-5) intervient le 22 juillet 2019;
- [32] Le 4 juillet 2019, était cependant la date prévue pour la signature de l'acte de vente. La notaire instrumentante, Me France Rousseau, explique à son courriel du 28 août 2019 (E-11) les raisons qui ont obligé le report de la conclusion de la transaction au 22 juillet 2019 :

« (...) Le 4 juillet : tout le monde était présents [sic] mais Mme Barabé est partie en plein milieu de la rencontre dans tous ses états, car elle était trop fâchée que je lui dise que l'acceptation bancaire de la banque ne liait pas les vendeurs quant à la date de prise de possession. Juste avant, nous avons réussi à s'entendre sur les retenues pour les travaux à terminer. »

- [33] Le Tribunal est d'avis que les Bénéficiaires ont reporté sans raison la date de clôture du 4 juillet 2019 et qu'il ne revient donc pas à l'Entrepreneur d'en supporter les frais;
- [34] Mme Rousseau conclut à la Décision (A-15) à un retard de 16 jours dans la livraison de l'Immeuble aux Bénéficiaires, soit du 17 juin 2019, date à laquelle devait être livré l'Immeuble, et le 3 juillet 2019, date de la signature du Formulaire d'inspection pré-réception (E-1);
- [35] Le Tribunal est d'avis que la date du 4 juillet 2019 (date qui était prévue pour la clôture de la vente, article 8.1 du Contrat A-2) est celle à retenir, et non la date de signature du Formulaire d'inspection pré-réception (3 juillet 2019). Conséquemment, le Tribunal accorde aux Bénéficiaires une journée additionnelle d'indemnité de relogement, soit la somme de 125 \$ (montant permis par l'article 13.2 b) du *Règlement sur le plan de garantie et des bâtiments résidentiels neufs* (le « **Règlement** »)), en sus de la somme de 1 375 \$ octroyée par Mme Rousseau à la Décision (A-15) et dont le montant a depuis été payé par l'Entrepreneur aux Bénéficiaires;

## **Item 2 – Frais de déménagement et d'entreposage**

### a) Frais de déménagement

- [40] Les Bénéficiaires réclament les frais de déménagement suivants :

*1er déménagement le 1<sup>er</sup> avril 2019 par l'entreprise Déménagement St-Germain Date de facture: 1<sup>er</sup> avril 2019. Montant du déménagement : 1 260 \$ + taxes*

*2e déménagement le 19 juin 2019 par l'entreprise Déménagement St-Germain*

*Date de la facture 16 juin 2019. Montant du déménagement : 2 270,76 \$ taxes incluses Déplacement du 4221, Rte Marie-Victorin, Saint-Robert vers le 138, Boudreault, St-Jean-sur-Richelieu.*

*Location de camion U-Haul le 21 juin 2019 pour une facture au montant de 27,78 \$*

*3e déménagement le 23 juillet 2019 par l'entreprise Les déménagements Perrier Date de facturation 23 juillet 2019. Montant du déménagement : 1 593,93 \$ Déplacement du 138, Boudreault, St-Jean-sur-Richelieu vers le 197, des Peupliers.»*

- [41] Mme Rousseau conclut comme suite à ce sujet à la Décision (A-15):

*« (...) que peu importe qu'il y ait eu ou non retard de livraison, les bénéficiaires auraient été dans l'obligation de déboursier les deux premiers déménagements »;*

*Conséquemment, l'administrateur considère que le troisième déménagement est le résultat du retard de livraison, tout comme la location du camion et que par conséquent, ces deux factures peuvent faire l'objet d'un remboursement par l'entrepreneur, lequel devra donc rembourser aux bénéficiaires la somme correspondant au déménagement au montant de 1 621,71 \$.* »

[42] Pour les mêmes motifs que ceux énoncés par Mme Rousseau, le Tribunal rejette la réclamation des Bénéficiaires pour le premier et le deuxième déménagement. D'autres part, les Bénéficiaires n'ont offert à l'audition aucune explication pouvant justifier l'octroi du montant réclamé;

[43] C'est à raison que Mme Rousseau a accueilli à la Décision (A-15) les frais réclamés par les Bénéficiaires pour le troisième déménagement et dont la somme allouée de 1 621,71 \$ a depuis été payée par l'Entrepreneur aux Bénéficiaires;

b) Frais d'entreposage

[44] Les Bénéficiaires réclament les frais d'entreposage suivants :

*1<sup>er</sup> entreposage fait par l'entreprise Déménagement St-Germain pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2019 au 30 juin 2019. Facture du 1<sup>er</sup> avril 2019 pour trois mois d'entreposage à 250\$/mois + taxes et totalisant un montant de 750 \$ + taxes;*

*2<sup>e</sup> entreposage fait par Entreposage St-Eugène pour la période du 14 juin 2019 au 13 juillet 2019 et totalisant un montant de 568,89 \$.*

[45] Mme Rousseau conclut comme suit à ce sujet à la Décision (A-15):

*« Les bénéficiaires nous ont informés au jour de notre visite qu'ils devaient libérer l'entrepôt de Déménagement St-Germain le 16 juin 2019, et ce, bien que nous constatons que le montant de la facture lié pour cet entreposage est inscrit pour trois mois.*

*Selon l'analyse de ces informations, l'administrateur considère que l'entrepreneur doit déboursier le montant payé par les bénéficiaires pour la période de location mensuelle liée au retard de livraison et que le second entreposage suffit à couvrir la période du retard de livraison, soit un montant de 568,89 \$ pour la période de référence au retard.* »

[46] Pour les mêmes motifs que ceux énoncés par Mme Rousseau à la Décision (A-15), le Tribunal rejette la réclamation des Bénéficiaires pour les frais encourus pour le premier entreposage (750 \$ + taxes). D'autres part, les Bénéficiaires n'ont offert à l'audition aucune explication pouvant justifier l'octroi du montant réclamé;

- [47] C'est à raison que Mme Rousseau a accueilli à la Décision (A-15) les frais réclamés par les Bénéficiaires pour le second entreposage et dont la somme allouée de 1 621,71 \$ a depuis été payée par l'Entrepreneur aux Bénéficiaires;

**Item 10 – Système Sonos à fournir et à installer**

- [48] Le devis (A-3) énumère les items faisant partie du prix de vente de l'Immeuble, dont notamment :

« *Système Sonos avec haut-parleur inclus (selon la demande du client)* »

- [49] Les Bénéficiaires prétendent que le devis (A-3) leur donne droit à au minimum deux haut-parleurs au rez-de-chaussée, deux haut-parleurs à l'étage et deux haut-parleurs à la terrasse extérieure, le tout accompagné du système Sonos (nommé à l'audition comme étant la « *boîte* ») pour chacune de ces trois pièces distinctes (au total 3 « *boîtes* » Sonos);
- [50] L'Entrepreneur soumet plutôt que son obligation se limite à installer un haut-parleur au rez-de-chaussée, mais sans le système Sonos. De bonne foi, et pour tenter de satisfaire les Bénéficiaires, l'Entrepreneur a fourni et posé, sans frais additionnels, un haut-parleur additionnel au rez-de-chaussée, deux haut-parleurs à l'étage, de même que l'installation du filage nécessaire pour l'installation de haut-parleurs à la terrasse extérieure;
- [51] Les parties reconnaissent à l'audition que la clause du devis est pour le moins ambiguë et qu'elle porte à interprétation;
- [52] Le Tribunal est d'avis que l'Entrepreneur devait au minimum installer « un système Sonos avec un haut-parleur »;
- [53] L'Entrepreneur ne s'est déchargé qu'en partie de son obligation en installant des haut-parleurs, mais sans le « *système Sonos* »;
- [54] Conséquemment, le Tribunal accueille en partie la réclamation des Bénéficiaires et oblige l'Entrepreneur à fournir et à installer au rez-de-chaussée de l'Immeuble un système Sonos (une « *boîte* »);
- [55] Quant aux mots « *selon la demande du client* », le Tribunal est d'avis qu'elle permet aux Bénéficiaires de renoncer à ce qui est proposé par l'Entrepreneur, moyennant un crédit, ou encore de permettre aux Bénéficiaires d'obtenir plus que le minimum offert, mais à leurs frais;

**Item 20 – remboursement – articles de plomberie et Item 21 – remboursement de luminaires**

- [56] Les Bénéficiaires demandent que l'Entrepreneur leur rembourse le coût des articles de plomberie et des luminaires qu'ils ont achetés, ces éléments étant selon eux inclus au prix de vente de l'Immeuble;
- [57] Mme Rousseau conclut comme suit à ce sujet à la Décision (A-15) :

*« À la lecture du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, on constate qu'aucune disposition n'est prévue à cet égard.*

*Par conséquent, l'administrateur rejette la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 20 et 21. »*

- [58] Le Tribunal est d'avis que la question à résoudre est plutôt de déterminer si l'Entrepreneur a manqué à ses obligations contractuelles envers les Bénéficiaires. Le Contrat (A-2) prévoit-il ou non l'inclusion des articles de plomberie et luminaires dont les Bénéficiaires réclament le remboursement? Le cas échéant, les Bénéficiaires doivent-ils être compensés des montants qu'ils ont payés dont la fourniture incombait à l'Entrepreneur en vertu du Contrat (A-2)?
- [59] Le devis (A-3) indique sous le titre « Électricité » l'inclusion de « Luminaires standards (avec budget) »;
- [60] Le devis (A-3) indique également sous le titre « Plomberie » l'inclusion de divers items de plomberie;
- [61] À l'audition, malgré plusieurs invitations du Tribunal, le Bénéficiaire M. Leith (la Bénéficiaire Mme Barabé avait à ce moment quitté l'audition pour ne plus revenir) a refusé de répondre aux arguments de l'Administrateur et de l'Entrepreneur. Les Bénéficiaires n'ont donc pas présenté à l'audition de preuve qui aurait pu permettre au Tribunal de déterminer si les items, dont les Bénéficiaires demandent compensation, étaient inclus au Contrat (A-2);
- [62] Conséquemment, en l'absence de preuve et d'argument des Bénéficiaires, le Tribunal rejette les items 21 et 22 de leur demande d'arbitrage, sans avoir à décider du bien-fondé des arguments présentés à l'audition par l'Administrateur et l'Entrepreneur;

## **LES FRAIS**

- [63] Les procureurs de l'Administrateur et de l'Entrepreneur reprochent aux Bénéficiaires une conduite abusive, vexatoire, frivole, harcelante et/ou quérulente dans le cheminement du dossier, qui justifie de condamner les Bénéficiaires à au moins 25% des coûts d'arbitrage;
- [64] À preuve, le procureur de l'Entrepreneur énumère à sa lettre du 24 août 2020 (E-12) un échantillon des diverses plaintes déposées par les Bénéficiaires dans le cadre de la construction de l'Immeuble :
- Plainte en déontologie contre la notaire Me France Rousseau concernant le transfert de propriété et la passation de titre;
  - Plainte à la RBQ concernant le sous-traitant de notre cliente, l'électricien Impulsion Électrique;
  - Plainte à la CNEQ concernant le sous-traitant de notre cliente, l'électricien Impulsion Électrique;

- Plainte au médiateur au dossier concernant le plan de garantie ayant résulté en l'échec de la médiation;
- Plaintes à la GCR concernant les points de conciliation, ayant résulté à une mise en demeure de l'avocat de la GCR à votre endroit;
- Plainte au sous-traitant de notre cliente, Cuisine Beauregard;
- Plainte à Revenu Québec concernant les numéros de taxes supposément invalides de notre cliente;
- Mise en demeure à notre cliente et à son sous-traitant, Aménagement Urbania, concernant le remblai de terre;
- Plainte contre l'avocat s'étant retiré du dossier à l'époque de la passation de titre;
- Plainte au criminel pour méfait contre nos clients relativement au remblai de terre (dossier SJE-200626-016);
- Plainte au criminel contre nos clients pour introduction par effraction (SJE-200716-006).

[65] À l'audition, le Tribunal a été à même de constater de l'attitude agressive et par moment vexatoire des Bénéficiaires envers les représentants de l'Administrateur (plus particulièrement Mme Rousseau) et de l'Entrepreneur;

[66] Le Tribunal a tenté à maintes reprises de calmer les Bénéficiaires et à les inviter à s'en tenir aux faits essentiels soutenant leurs prétentions;

[67] La Bénéficiaire Mme Barabé ne s'est pas présentée à l'audition après la pause du midi, et aucune explication n'a été donnée sur les raisons de son absence par son conjoint, le Bénéficiaire M. Leith;

[68] Le Tribunal constate toutefois que les principaux reproches formulés aux Bénéficiaires par l'Administrateur et l'Entrepreneur concernent des événements dont le Tribunal n'est pas saisi et qui ne sont pas pertinents aux fins de la présente sentence arbitrale;

[69] Conséquemment, et en raison que la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est en partie accueillie, le Tribunal condamne l'Administrateur aux coûts d'arbitrage (art. 123 du Règlement);

[70] Lors du délibéré de l'arbitre soussigné, les Bénéficiaires l'ont avisé qu'ils lui retireraient le mandat d'agir à ce dossier et qu'une plainte avait été déposée à son endroit auprès du Barreau du Québec;

[71] En l'absence d'une demande de récusation ou d'un désistement des Bénéficiaires de leur demande d'arbitrage, l'arbitre soussigné est d'avis qu'il a compétence pour rendre la présente sentence arbitrale, malgré la volonté contraire des Bénéficiaires.

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

**ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

**CONDAMNE** l'Administrateur à payer conjointement aux Bénéficiaires la somme de 125 \$, équivalant à une indemnité additionnelle d'un jour de relogement, dans les 15 jours de la présente sentence arbitrale et **REJETTE** la réclamation des Bénéficiaires pour le surplus demandé à leur demande d'arbitrage;

**REJETTE** l'item 2 – Frais de déménagement et d'entreposage de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de fournir et installer un système Sonos (une « boîte ») au rez-de-chaussée de l'Immeuble des Bénéficiaires dans les 30 jours de la présente sentence et, à défaut, **ORDONNE** à l'Administrateur d'y remédier dans les 15 jours suivants;

**REJETTE** l'Item 20 – Remboursement – articles de plomberie et l'Item 21 – Remboursement de luminaires de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

**CONDAMNE** l'Administrateur au coût de l'arbitrage.

À Montréal, le 16 avril 2020



---

Me Pierre Brossoit, arbitre

*p.j.*