

**ARBITRAGE**  
**En vertu du Règlement sur le plan de garantie**  
**des bâtiments résidentiels neufs (LRQ, c. C-1.1, r.8) (le « Règlement »)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)  
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

---

No dossier GAJD: 20212711

Entre:

Julie Croteau

Bénéficiaire

Et

Gestion Benoît Dumoulin inc. / Groupe GBD

Entrepreneur

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

**DÉCISION**

Arbitre: Mtre. Daniel S. Drapeau - GAJD

Pour le Bénéficiaire: Madame Julie Croteau

Pour l'Entrepreneur: Madame Nadine Routhier

Pour l'Administrateur: Mtre. Nancy Nantel

Date de la décision: Le 30 mai 2022

## **Parties:**

**BÉNÉFICIAIRE:** Julie Croteau  
294, rue des Hirondelles  
Montréal (Québec)  
H4A 3H6

**ENTREPRENEUR:** Gestion Benoît Dumoulin inc. / Groupe GBD  
425, avenue Mathers - bureau 101  
Saint-Eustache (Québec)  
J7P 4C1

**ADMINISTRATEUR:** La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)  
4101 rue Molson  
3<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec)  
H1Y 3L1

## **Chronologie:**

20 décembre 2018: Réception du bâtiment

11 novembre 2021: Décision de l'Administrateur

27 novembre 2021: Réception par Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD) de la demande d'arbitrage de la part de la Bénéficiaire

30 novembre 2021: Désignation de l'arbitre par GAJD

23 mars 2022: Réception par le tribunal du cahier des pièces de l'Administrateur

31 mars 2022: Conférence préparatoire

15 mai 2022: Réception par le tribunal du cahier des pièces de la Bénéficiaire et de sa jurisprudence en vue de l'audition sur moyen déclinatoire

le 16 mai 2022: Réception par le tribunal de la jurisprudence de l'Administrateur en vue de l'audition sur moyen déclinatoire

17 mai 2022: Audition sur moyen déclinatoire

24 mai 2022: Décision intérimaire sur moyen déclinatoire

30 mai 2022: Décision

## **Introduction**

1. Suite à la décision intérimaire sur moyen déclinatoire rendue le 24 mai 2022, laquelle maintenait le point en litige No. 4, à savoir « Infiltration d'air froid mur extérieur laveuse et sècheuse »,
  - 1.1. la procureure de l'Administrateur a fait parvenir le courriel qui suit au Tribunal, en date du 2022-05-26 7 :50 AM :

*Bonjour M. l'arbitre,*

*Après révision du libellé de la décision de l'administrateur concernant le point #4, nous constatons que l'administrateur avait reconnu ce point comme étant une malfaçon et avait rejeté le point uniquement concernant le délai de dénonciation. Suivant les nouveaux faits qui ont été démontrés lors de l'arbitrage, nous avons reconnu que le délai de dénonciation était valide, dans les circonstances, ce point doit être considéré comme reconnu et l'entrepreneur devra effectuer les travaux correctifs dans les trente (30) jours de la présente, à défaut l'Administrateur prendra en charge lesdits travaux.*

*Je comprends donc que vous verrez à fermer le présent dossier d'arbitrage, puisqu'il ne reste plus de point en litige à trancher suite à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, puisque le point #4 a finalement été reconnu.*

*Vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, recevez, M. l'arbitre, l'expression de nos sentiments les meilleurs.*

- 1.2. L'Entrepreneur a fait parvenir le courriel qui suit au Tribunal, en date du 2022-05-27 10:40 AM :

*Bonjour M. L'arbitre,*

*Je confirme que nous nous engageons à faire les travaux du point 4 dans les 30 prochains jours.*

2. Ainsi, la Bénéficiaire a gain de cause sur le point 4. À ce titre et par économie de justice, le Tribunal n'estime pas nécessaire de le consentement de la Bénéficiaire et entérine la décision de l'Administrateur et de l'Entrepreneur, mettant ainsi fin au présent arbitrage.

### **Coûts d'arbitrage**

3. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, chapitre B-1.1, r. 8, prévoit, en ses articles 123 à 125, le régime suivant concernant les coûts de l'arbitrage:

123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

**Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.**

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.

124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.

125. Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.

4. L'Administrateur et l'Entrepreneur ayant concédé le point en litige No. 4, à savoir « Infiltration d'air froid mur extérieur laveuse et sècheuse », il ne peut être dit que la Bénéficiaire n'ait obtenu « gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation ». À ce titre, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur, conformément à l'article 123 du Règlement.
5. Aucune expertise n'ayant été fournie à l'Arbitre, il n'y a pas lieu de statuer sur les frais d'expertise.
6. Toute dépense effectuée par les parties pour la tenue de l'arbitrage est supportée par chacune d'entre elles, conformément à l'article 125 du règlement.

## **ORDONNANCE**

**POUR CES MOTIFS L'ARBITRE SOUSSIGNÉ:**

**PREND ACTE ET ENTÉRINE** la décision de l'Entrepreneur et de l'Administrateur à l'effet que (a) les travaux afférents au point en litige No. 4, à savoir « *Infiltration d'air froid mur extérieur laveuse et sècheuse* », soient effectués par l'Entrepreneur dans les 30 jours de la présente décision, et (b) à défaut l'Administrateur prendra en charge lesdits travaux, mettant de ce fait fin à la procédure d'arbitrage.

**ORDONNE** que les coûts de l'Arbitrage soient à la charge de l'Administrateur



---

Mtre. Daniel S. Drapeau  
Arbitre - GAJD