

**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 : CCAC

ENTRE : **GERMAN MOLINA**
Bénéficiaire

C. : **GESTION OR-CONCEPT INC.**
Entrepreneur

ET : **LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)**
Administrateur

Dossier CCAC : S21-022801-NP

SENTENCE ARBITRALE FINALE

Arbitre : Me Sophie Truesdell-Ménard

Pour le Bénéficiaire : **M. German Molina**
4489, Dickson
Montréal (Québec) H1M 2R5

Pour l'Entrepreneur : **M. Sébastien Lemyre**
Gestion Or-Concept inc.
12450, de l'Avenir, bureau 201
Mirabel (Québec) J7J 2J1

Pour l'Administrateur : **Garantie de construction résidentielle**
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Robert Prud'homme, conciliateur

Et son procureur : **Me Pierre-Marc Boyer**
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Date de l'audition : 16 juin 2022

Date de la Décision : 17 juin 2022

SENTENCE ARBITRALE FINALE

INTRODUCTION

- [1] Le 14 mai 2022, l'arbitre soussignée rendait une sentence arbitrale sur 8 des 10 points portés en arbitrage par le Bénéficiaire dans le présent dossier, soit les points 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12, sentence ayant été rectifiée la 16 mai 2022.
- [2] Les points 1 (remplacement d'une fenêtre) et 19 (système d'échangeur d'air et récupérateur de chaleur) avaient, au moment de l'audience, fait l'objet d'un engagement de l'Entrepreneur qui devait effectuer des travaux correctifs et sont donc restés en suspens, l'arbitre soussignée ayant réservé sa juridiction à cet égard.
- [3] Une conférence de gestion a eu lieu le 16 juin 2022 pour vérifier si ces deux points avaient finalement été corrigés à la satisfaction du Bénéficiaire ou, sinon, afin d'entendre les parties pour que le Tribunal puisse se prononcer à cet égard.

PREUVE ET ANALYSE

- [4] Étaient présents à cette audience virtuelle du 16 juin 2022 :
- German Molina, Bénéficiaire;
 - Sébastien Lemyre, représentant de l'Entrepreneur;
 - Me Pierre-Marc Boyer, procureur de l'Administrateur.

Point 1 : Remplacement d'une fenêtre

- [5] Après plusieurs remises de la date d'installation prévue par l'Entrepreneur, celui-ci devait finalement installer la nouvelle fenêtre le 7 juin dernier.
- [6] Cependant, lorsque l'Entrepreneur et son équipe se sont présentés chez le Bénéficiaire, ils ont réalisé que la fenêtre fabriquée par leur fournisseur n'avait pas les bonnes dimensions : celle-ci n'a donc pas pu être installée.
- [7] À l'audience, l'Entrepreneur explique que puisque la fenêtre est faite sur mesure, il faudra prévoir plusieurs semaines pour sa fabrication et il prévoit ne la recevoir qu'au début septembre 2022.

[8] Il précise cependant que la fenêtre a déjà été commandée auprès de son fournisseur.

Point 19 : Système d'échangeur d'air et récupérateur de chaleur

[9] Le système d'échangeur d'air et de récupérateur de chaleur de l'unité 301 avait été considéré déficient à la suite de tests effectués par Equilitech et avait donc été changé par l'Entrepreneur pour un système plus performant.

[10] Au moment de l'audience principale, les parties s'entendaient à l'effet que des tests devaient encore être réalisés sur ce nouveau système pour confirmer que sa performance est maintenant suffisante.

[11] Depuis, des tests ont effectivement été réalisés par Équilitech, qui a fourni un rapport indiquant les débits mesurés mais qui ne comporte aucune conclusion sur la suffisance ou l'insuffisance de performance du nouvel appareil.

[12] Le Bénéficiaire explique que les débits mesurés indiqués au rapport semblent être inférieurs aux débits exigés au Code du bâtiment, de sorte qu'il demeure dans l'incertitude à savoir si le nouveau système est bel est bien conforme.

[13] Il apparaît nécessaire d'obtenir l'opinion d'un spécialiste compétent en la matière pour en avoir le cœur net quant à la conformité du nouveau système.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[14] **ACCUEILLE** la demande du Bénéficiaire quant aux points 1 et 19;

[15] **CONFIRME** la décision de l'Administrateur quant au point 1;

[16] **ORDONNE** à Gestion-Or Concept Inc. (l'Entrepreneur) de procéder à la réparation de la fenêtre tel que décrit par l'Administrateur d'ici le 15 octobre 2022, ce délai étant un délai de rigueur et, à défaut par l'Entrepreneur de s'y conformer, **ORDONNE** à l'Administrateur de les exécuter à l'intérieur d'un délai supplémentaire de 90 jours de calendrier après l'expiration de ce premier délai;

[17] **CONFIRME** l'analyse de l'Administrateur quant au point 19;

[18] **ORDONNE** à Gestion-Or Concept Inc. (l'Entrepreneur) d'obtenir une opinion d'un expert compétent pour se prononcer sur la conformité du nouveau système d'échangeur d'air et récupérateur de chaleur et de communiquer celle-ci au Bénéficiaire et à l'Administrateur avant le 16 août 2022, ce délai étant un délai de rigueur.

- [19] À défaut par l'Entrepreneur de s'y conformer, **ORDONNE** à l'Administrateur d'obtenir ladite opinion d'expert dans un délai supplémentaire de quarante-cinq (45) jours de calendrier après l'expiration de ce premier délai;
- [20] Dans l'éventualité où l'opinion d'expert obtenue conclut que la performance du système d'échangeur d'air et récupérateur de chaleur est insuffisante, **ORDONNE** à l'entrepreneur de procéder aux travaux correctifs requis dans les quarante-cinq (45) jours suivant ladite opinion d'expert, le tout dans le respect des règles de l'art et de la réglementation en vigueur au moment de la construction;
- [21] À défaut par l'Entrepreneur de s'exécuter dans ce délai de rigueur, **ORDONNE** à l'Administrateur d'effectuer lesdits travaux correctifs requis dans un délai supplémentaire de quarante-cinq (45) jours de calendrier après l'expiration de ce premier délai;
- [22] **RÉSERVE** à l'Administrateur son droit d'être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution pour toute somme versée en ses lieux et place, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement), et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;
- [23] **LE TOUT**, avec les frais d'arbitrage à la charge de l'Administrateur conformément au Règlement, 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 expiration d'un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 17 juin 2022



Me Sophie Truesdell-Ménard
Arbitre