

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

**CANADA**  
**Province du Québec**  
**District de Montréal**

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

N° dossier Garantie : 1863  
N° dossier GAJD: 20231306

## Modifié

---

Entre

NAFIZA NAZARI et FAZEL RAHMAN KHAIRY

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

Et

GESTION DCLIC INC. / INSPECTION DCLIC

(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

(ci-après l'« **Administrateur** »)

---

## **SENTENCE ARBITRALE - ITÉRIMAIRE**

---

Arbitre : Gilbert Saba, ing.  
Pour les Bénéficiaires : Fazel Rahman Khairy  
Pour l'Entrepreneur : Jean-Pierre Cliche  
Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon  
Date(s) de l'audience : Le 3 octobre 2023  
Lieu de l'audience : Vidéoconférence  
Date de la décision : Le 26 octobre 2023

---

**IDENTIFICATION DES PARTIES:**

**Bénéficiaires :**

Noms: Madame Nafiza Nazari et Monsieur Fazel Rahman Khairy

Adresse: 1087, Rue Doody  
Chambly (Québec) J3J 1L1

**Entrepreneur :**

Nom: Gestion DCLIC inc. / Inspection Dclic

Adresse: 3277, Marcelle Joly  
Sorel-Tracy (Québec), J3R 0P7

**Administrateur :**

Nom: Garantie Construction Résidentielle (GCR)

Adresse: 4101, rue Molson, bureau 300  
Montréal (Québec) H1Y 3L1

**PRÉAMBULE:**

[1] Les Bénéficiaires ont interjeté appel de la décision de l'Administrateur du 1er février 2023, concernant le point 9 « Plancher de bois franc ».

[2] Le 13 juin 2023, le soussigné est nommé arbitre dans le dossier mentionné en rubrique et aucune objection quant à sa nomination ne fut faite par les parties.

[3] L'Administrateur a produit le cahier des pièces le 25 septembre 2023.

[4] Une conférence préparatoire a eu lieu le 3 octobre 2023.

[5] Durant la conférence préparatoire, l'Administrateur a demandé une audience préliminaire demandant le rejet de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires en raison du défaut d'avoir exercé leur droit dans les trente (30) jours de la réception de la décision rendue le 1er février 2023 par l'Administrateur.

[6] Les Bénéficiaires, l'Administrateur, et L'Entrepreneur se sont entendus de faire l'audience intérimaire pour traiter la demande de l'Administrateur mentionnée au point ci-dessus [5] après la conférence préparatoire (03 octobre 2023).

**LES PIÈCES:**

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

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 22 avril 2021;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 22 avril 2021;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 10 septembre 2021;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-4 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 3 juin 2022, incluant :
  - Formulaire de dénonciation daté du 3 juin 2022;
- A-5 Formulaire de réclamation signé le 13 juillet 2022;
- A-6 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 15 juillet 2022, incluant:
  - Formulaire de dénonciation ajout;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-7 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 21 juillet 2022, incluant:
  - Formulaire de dénonciation daté du 3 juin 2022 (voir A-4);
  - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces); En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 21 février 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur.

Autre document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

- A-8 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-9 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 1er février 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-10 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 13 juin 2023, incluant:
  - Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 12 juin 2023;
  - Décision de l'Administrateur datée du 1er février 2023 (voir A-9);

- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 13 juin 2023;

A-11 Curriculum Vitae de la conciliatrice Camille Bélanger.

[8] Aucune pièce additionnelle n'est produite par les Bénéficiaires.

[9] Trois jurisprudences arbitrales ont été produites par l'Administrateur durant l'audience :

- Décision arbitrale « Grenon c. Habitation Harmonix » - 16 mars 2022
- Décision arbitrale « 9487280 Canada inc. c. Godreau » - 07 juin 2021
- Décision arbitrale « Heshmatullah Hajizadeh & al. c. Vivesco inc.» - 18 novembre 2022

### **TÉMOINS:**

[10] Pour les Bénéficiaires: Fazel Rahman Khairy

[11] Pour L'Entrepreneur : Jean-Pierre Cliche

[12] Pour l'Administrateur : aucun

### **L'AUDIENCE PRÉLIMINAIRE**

Une audience préliminaire a eu lieu afin de trancher la question préliminaire portant sur la recevabilité de la demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires.

### **Témoignage des Bénéficiaires**

Témoignages de M. Khairy

[13] Les Bénéficiaires confirment qu'ils ont dénoncé le problème du craquement du plancher à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le 3 juin 2022 (voir pièce A-4). La réception du bâtiment ainsi que l'inspection de pré-réception ont été faites en date du 10 septembre 2021 (voir pièce A-3).

[14] Les Bénéficiaires confirment avoir reçu la décision de l'Administrateur le 1er février 2023.

[15] Les Bénéficiaires expliquent que la raison pour laquelle ils ont retardé leur décision jusqu'au juin 2023 est qu'ils voulaient attendre qu'il fasse plus chaud et que l'été passe pour voir si le craquement continue ou non. En 2022, il y avait de craquement, mais il voulait attendre une deuxième année pour voir si le craquement

disparaissait.

### **Contre-Interrogatoire**

[16] En réponse à une question demandée par Me Baillargeon, les Bénéficiaires reconforment avoir reçu la décision de l'Administrateur le 1er février 2023.

[17] En réponse à une question demandée par Me Baillargeon, les Bénéficiaires reconforment avoir envoyé leur demande le 12 juin 2023. (Voir Pièce A-10)

### **Témoignage de l'Entrepreneur**

Témoignages de M. Cliché.

[18] L'Entrepreneur indique que durant la dernière visite des lieux de l'Entrepreneur avec l'Administrateur, il n'y avait pas de craquement.

## **L'ARGUMENTATION**

### **Argumentation des Bénéficiaires**

[19] Les Bénéficiaires se réfèrent de nouveau à leurs témoignages et ils indiquent qu'ils n'étaient jamais d'accord avec le fait que le plancher fait de craquement.

[20] Les Bénéficiaires indiquent qu'un courriel a été envoyé à l'Administrateur le 17 mars 2023 pour aviser l'Administrateur qu'ils n'étaient pas d'accord avec sa décision.

### **Argumentation de l'Administrateur**

[21] Le demandeur a le fardeau de la preuve selon l'article 2803 et 2804 du Code civil.

[22] En vertu de jurisprudence, pour pouvoir justifier que le dépôt de la demande n'a pas été fait en délai raisonnable, il faut démontrer que les Bénéficières étaient dans l'impossibilité d'agir.

[23] Le Règlement est d'ordre public. Le délai prévu pour faire la demande d'arbitrage est de 30 jours. Ce délai n'a pas été respecté, ainsi l'Administrateur demande de rejeter la demande d'arbitrage.

### **Réplique des Bénéficiaires**

[24] Les Bénéficiaires indiquent qu'ils savaient que le délai est de 30 jours, mais ils voulaient attendre le temps chaud.

[25] Les Bénéficiaires indiquent que l'Administrateur ne peut pas attendre que les

tous les bénéficiaires connaissent le Règlement.

### **ANALYSE ET DÉCISION**

[26] Les articles 19 et 19.1 de la section II, et l'article 107 de la section III du Règlement relative au délai prévu pour faire la demande d'arbitrage se lit comme suit :

*19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.*

*19.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.*

*107. La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.*

[27] Les dispositions de l'article 19 et l'article 107 du règlement requièrent qu'une demande d'arbitrage soit adressée à un organisme d'arbitrage dans les 30 jours de la réception de la décision de l'Administrateur.

[28] La preuve présentée par l'Administrateur démontre que la visite des lieux a eu lieu le 23 septembre 2022 (voir pièce A-9), dans le temps chaud et non pas en février dans le temps froid.

[29] La preuve présentée par l'Administrateur démontre que les Bénéficiaires ont bel et bien reçu la décision le 1er février 2023.

[30] La demande d'Arbitrage a été faite par les Bénéficiaires en date du 12 juin 2023, soit 131 jours après la réception de la décision de l'Administrateur.

[31] Le témoignage des Bénéficiaires démontre qu'ils étaient conscients du délai de 30 jours prévu dans le Règlement.

[32] Aucune preuve n'a été présentée par les Bénéficiaires qui démontrent que l'Entrepreneur ou l'Administrateur ont manqué à leurs obligations prévues à l'article 19.1 du Règlement.

[33] Les Bénéficiaires n'ont pas démontré d'impossibilité d'agir ni n'ont offert de preuve à l'effet qu'ils n'avaient pas été capables de faire la demande d'arbitrage du point 9 dans le délai prescrit au Règlement.

[34] Pour les motifs exposés ci-dessus, le Tribunal d'arbitrage accueille la demande de l'Administrateur et rejette la demande d'arbitrage relative au point 9 de la décision.

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

**ACCEUILLE** la demande de l'Administrateur de rejeter la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

**REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires de la décision de l'Administrateur, concernant le point 9, rendue le 1er février 2021.

**CONDAMNE** l'Administrateur à payer les frais du présent arbitrage.

**RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage y compris pour le remboursement des frais d'expertises du Bénéficiaire (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*.

Fait le 26 octobre 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'ilben' and 'saba', is written over a horizontal line.

**GILBERT SABA**, ing.

Arbitre accrédité