

# 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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 133937-3878  
N° dossier CCAC : S23-030501-NP  
N° dossier Arbitre : 308944-08

---

Entre

**SHUJUAN YANG et GUANG CHEN**  
Bénéficiaires

Et

**9229-8926 QUÉBEC INC. / IMMO JAD ST-CONSTANT**  
Entrepreneur

Et

**GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE**  
Administrateur de La Garantie

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Me Pierre-G. Champagne
Pour les bénéficiaires :	Monsieur Guang Chen
Pour l'entrepreneur :	Monsieur Giuseppe Trimarchi
Pour l'administrateur :	Me Éric Provençal Monsieur Robert Prud'Homme, T.P. (conciliateur)
Date(s) d'audience :	Le 1 <sup>er</sup> août 2023
Lieu d'audience :	Séance virtuelle Teams



Adresse virtuelle :  
2000, Avenue McGill College, Bureau 1600  
Montréal, Québec H3A 3H3

Date de la décision :

Le 16 octobre 2023

---

## MANDAT

[1] L'Arbitre a reçu son mandat de GCR le 22 mars 2023, tel qu'il appert de la lettre de nomination à cet effet émanant du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (« CCAC »)<sup>1</sup>

## CHRONOLOGIE DES ÉVÉNEMENTS

[2] Il existe une certaine confusion dans le fait de savoir si le bénéficiaire, Monsieur Guang Chen, agissant pour lui-même et pour Shujuan Yang, aurait demandé l'arbitrage pour une première décision rendue le 1<sup>er</sup> avril 2022.<sup>2</sup>

[3] Ou si la demande pour arbitrage ne concerne que la décision supplémentaire du 27 janvier 2023.<sup>3</sup>

[4] La décision du 1<sup>er</sup> avril 2022, qu'on appellera ici la première décision, traitait de onze (11) points de réclamation. Les deux (2) premiers avaient fait l'objet d'une entente entre les parties et le onzième avait été résolu sans la nécessité d'une ordonnance. Il restait donc les points de réclamation 3 à 10 de la première décision qui eux, n'ont pas été reconnus par le conciliateur.

[5] Dans une deuxième décision, rendue le 27 janvier 2023, le conciliateur traitait du pont 2 de la première décision, savoir une question relative aux « *joints de gypse du plafond de la salle à manger* ».

[6] Le conciliateur relate que le bénéficiaire a confirmé avoir constaté la situation en avril 2019, alors qu'il aurait avisé l'entrepreneur pour la première fois en décembre 2019, soit huit (8) mois à la suite de la découverte. La dénonciation aurait été faite le 25 février 2020, soit dix (10) mois à la suite de la découverte de la situation (voir décision supplémentaire, page 5 de 11).

[7] Dans le cadre de son analyse, le conciliateur est d'opinion que la déformation d'un joint transversal au plafond de la salle à manger résulte d'une situation qui est attribuable

---

<sup>1</sup> Dossier S23-030501-NP, Art. 11 et 12 du Règlement d'application du Plan de garantie.

<sup>2</sup> Décision du conciliateur Robert Prud'Homme, T.P., dossier 133937-3878, 1<sup>er</sup> avril 2022.

<sup>3</sup> Décision du conciliateur Robert Prud'Homme, T.P., dossier 133937-3878, 27 janvier 2023.



au comportement normal des matériaux lors du séchage. Il rejette donc la réclamation, puisqu'elle ne rencontre pas les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[8] De plus, il juge que le délai entre la découverte de la malfaçon et la dénonciation écrite à l'entrepreneur est déraisonnable.

[9] Le 5 mars 2023, Guang Chen et Shujuan Yang écrivent un courriel au greffe du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial, intitulé « *Arbitration request for claim 133937-3878 against GCR and Immojad St-Contant* ». Le texte de la demande se lit ainsi :

*« Subject : Arbitration request for claim 133937-3878 against GCR and Immojad St-Constant*

*Dear Sirs/Madam*

*I am writing to request arbitration with CCAC (Canadian Commercial Arbitration Center regarding the claim File /133937-3878 against the contractor 9229-8926 Quebec Inc/Immojad St-Constant and Garantie de construction résidentielle (GCR) under GCR's 5-year guarantee upon receipt of the registered mail (Xpresspost 101561857215142 from GCR on Feb 14, 2023 for the administrator's decision to refuse our claims. I have attempted to resolve the issue with GCR directly, but to no avail. Therefore, I am requesting that the CCAC facilitate arbitration to resolve this dispute. I have enclosed the following documents as evidence and pictures related to my claim, including all the email communication between myself and the contractor Immojad. Should you require any additional information or documentation, please let me know.*

*1) The formal letter for arbitration "GCR CLAIM FOR ARBITRATION"*

*2) "EMAIL 20200225 AGREEMT FOR PENDING CLAIMS"*

*Concerning the communication for my claims and agreement made between Immojad and us.*

*3) "Yahoo Mail – 20211005"*

*Concerning the confirmation and follow up email from Immojad for the roof issue but eventually without final result.*

*I look forward to the opportunity to present my case before the CCAC and to a fair and impartial resolution of this dispute.*

*Sincerely,*

*Guang Chen*

*Shujuan Yang*

*1820, Rue du Bois-des-Caryers, Lasalle H8N 0G1*

*Email : [hrtbc@yahoo.com](mailto:hrtbc@yahoo.com)*

*Phone : 438-342-0698 »*



[10] La lettre du CCAC du 22 mars 2023 fait mention que c'est le 3 mars 2023 que le Centre aurait reçu un courriel des bénéficiaires demandant l'arbitrage.<sup>4</sup>

[11] Il n'y a pas de doute que la décision supplémentaire traitait uniquement du point 2 de la décision du 1<sup>er</sup> avril 2022. En effet, dans cette première décision, il avait été expressément prévu que :

*« Advenant que l'entente ne soit pas respectée, l'administrateur n'aura d'autre choix que de statuer sur lesdits points dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. »<sup>5</sup>*

[12] L'objet de la décision supplémentaire du 27 janvier 2023 est donc restreint au point 2 de la première décision.

[13] Or, de l'avis du Tribunal, aucune demande d'arbitrage de la décision du 1<sup>er</sup> avril 2022 n'a été déposée par les bénéficiaires, et la demande d'arbitrage du 5 mars 2023 ne peut être interprétée comme étant une demande concernant la première décision du 1<sup>er</sup> avril 2022. De toute façon, une telle demande serait hors délai.

[14] Quant au fond, en ce qui concerne le point 2 de la décision du 1<sup>er</sup> avril 2022, traité dans la décision supplémentaire du 27 janvier 2023, les bénéficiaires n'ont pas convaincu le Tribunal qu'il y aurait lieu de changer la décision du conciliateur, qui est raisonnable à tous points de vue.

[15] Rien de nouveau n'a été allégué, dit ou déposé par les bénéficiaires devant le Tribunal et il n'y a pas lieu de réviser la décision du conciliateur Robert Prud'Homme, T.P., rendue le 27 janvier 2023.

## CONCLUSION

[16] La demande d'arbitrage des bénéficiaires est, pour l'ensemble des raisons exposées ci-dessus, rejetée en totalité.

[17] En vertu de l'article 123 du Règlement, les frais de l'arbitrage doivent être partagés entre les bénéficiaires et l'administrateur. Les bénéficiaires sont de bonne foi et les frais qui leur sont attribuables seront limités à 100,00 \$.

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

[18] **REJETTE** la demande d'arbitrage des bénéficiaires quant au point 2 de la décision supplémentaire du 27 janvier 2023.

---

<sup>4</sup> Voir lettre de nomination de l'Arbitre du CCAC du 22 mars 2023.

<sup>5</sup> Page 7 de 26 de la Décision du 1<sup>er</sup> avril 2022.



[19] **LE TOUT** conformément à l'article 123 du Règlement, l'Arbitre utilisant sa discrétion, avec frais de l'arbitrage partagé entre l'administrateur et les bénéficiaires, savoir 100,00 \$ par les bénéficiaires et le solde par l'administrateur; lesdits frais seront payables dans un délai de trente (30) jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, passé ce délai de trente (30) jours.

Signé à Montréal,  
ce 16<sup>ème</sup> jour du mois d'octobre 2023,

---

Me Pierre G. Champagne, LL.M, Arbitre  
2000, avenue McGill College  
Bureau 1600  
Montréal (Québec) H3A 3H3

