

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

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

---

**Entre**

Copropriété 7105, De Lunan  
(ci-après « les Bénéficiaires »)

**Et**

9553-5400 Québec inc.(Faubourg Londonien)  
(ci-après « l'Entrepreneur »)

**Et**

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)  
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier GCR : 158395-4648

Nos dossiers GAJD : 20212303 et 20211510

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Rosanna Eugeni

Pour les Bénéficiaires : Me Richard Lavoie  
et Patrice Asselin (Laucandrique  
Gestion de Copropriétés)

Pour l'Entrepreneur: Me Christine Gosselin  
Espaces Lokalia

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Date d'audience : N/A

Date de la décision : Le 19 janvier 2023

[1] Les deux (2) dossiers GAJD no 20212303 et no 20211510 ont été joints dans la présente sentence arbitrale dans l'intérêt de la justice.

[2] Le 26 février 2021, le conciliateur pour l'Administrateur Jean-Claude Fillion, Architecte, rend une décision (la « **Décision** ») émise en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** ») sur la réclamation des Bénéficiaires portant sur les aires communes d'un bâtiment de type multi-condos situé sur la rue Lunan à Brossard.

[3] Le 25 mars 2021, les Bénéficiaires demandent l'arbitrage de deux (2) points de la Décision non reconnus par l'Administrateur; « Électricité – compteur Hydro-Québec installé dans l'immeuble voisin » (le « **Point 32** ») et « Toiture – Trappe d'accès à la toiture non sécuritaire » (le **Point 35** »).

[4] Le conciliateur n'avait pu rendre de décision sur toutes les réclamations des Bénéficiaires lors de sa visite des lieux de l'hiver 2020-2021, n'ayant pas toutes les données nécessaires. Il rend deux autres décisions par la suite ; la décision supplémentaire du 22 septembre 2021 (la « **Décision Supplémentaire 2021** ») et la décision supplémentaire du 14 septembre 2022 (la « **Décision Supplémentaire 2022** »).

[5] Le 8 octobre 2021, l'Entrepreneur demande l'arbitrage d'un point de la Décision Supplémentaire 2021 « Plomberie – installation de la pompe du puisard du puits d'ascenseur a occasionné un refoulement au plancher du sous-sol », « le **Point 40** »).

[6] Le GAJD ne reçoit aucune demande d'arbitrage des parties à la suite de la Décision Supplémentaire 2022.

[7] Le 5 décembre 2022, lors de la première visioconférence préparatoire, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur informent le Tribunal qu'ils ont bon espoir d'arriver à une entente sur tous les points en arbitrage, dans les quelques semaines à venir.

[8] Le 13 janvier 2023, le procureur des Bénéficiaires, Me Lavoie, et la procureure de l'Entrepreneur, Me Gosselin, avisent chacun d'eux par courriel le Tribunal que les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont conclu une entente sur les points de leurs réclamations, copie de ces courriels étant joints à la présente décision arbitrale pour en faire partie intégrante.

[9] Tous les points de l'arbitrage demandé par les Bénéficiaires et celui demandé par l'Entrepreneur étant réglés, le Tribunal confirme que ces deux (2) dossiers sont fermés.

[10] Le Tribunal ordonne que frais d'arbitrage en ce qui concerne la demande des Bénéficiaires soient entièrement payés par l'Administrateur, et pour la demande de l'Entrepreneur, à part également par l'Administrateur et l'Entrepreneur.

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

**PREND ACTE** de l'entente de règlement intervenue entre les parties quant à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

**CONDAMNE** l'Administrateur au paiement des frais d'arbitrage en lien avec la demande des Bénéficiaires.

**CONDAMNE** l'Administrateur et l'Entrepreneur au paiement à parts égales des frais d'arbitrage en lien avec la demande de l'Entrepreneur.

À Montréal, le 19 janvier 2023

---

Rosanna Eugeni  
Arbitre