

# 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 :  
La société pour la résolution de conflits inc. (Soreconi)

N° dossier Garantie : 200034-10740  
N° dossier CCAC : S240602001

---

Entre

**S.D.C. DU DOMAINE ST-JOSEPH PHASE 46**

(le « Bénéficiaire »)

Et

**HABITATIONS DANY LAGACÉ INC.**

(l' « Entrepreneur »)

Et

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)**

(l' « Administrateur »)

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre :	Me Gabrielle Tremblay
Pour le Bénéficiaire :	M. Claude Bouchard
Pour l'Entrepreneur :	M. Dany Lagacé
Pour l'Administrateur :	Non représenté

Date de la décision :

12 juin 2024

**Identification complète des parties**

Arbitre:

Me Gabrielle Tremblay  
Beauvais Truchon s.e.n.c.r.l.  
79, boul. René-Lévesque Est  
Bureau 200  
Québec (Québec) G1R 5N5

Bénéficiaire:

M. Claude Bouchard  
102-541, rue Jean-François Drouin  
Québec (Québec) G1C 0N8

Entrepreneur:

M. Dany Lagacé  
Habitations Dany Lagacé inc.  
246, rue du bataillon  
Boischatel (Québec) G0A 1H0

Administrateur:

La Garantie de Construction résidentielle (GCR)  
4101, rue Molson, bur. 300  
Montréal (Québec) H1Y 3L1

---

**DÉCISION ARBITRALE**

- [1] Le Tribunal d'arbitrage a convoqué les parties à une visioconférence de gestion qui s'est tenue le **31 mai 2024**. L'Entrepreneur et le Bénéficiaire y ont assisté.
- [2] Le **3 avril 2024**, l'Administrateur a avisé le Tribunal d'arbitrage qu'il n'entendait pas participer au processus d'arbitrage, qu'il n'avait pas de représentations à faire au cours de l'audition et qu'il s'en remettait ultimement à la décision rendue par le conciliateur qu'il juge « claire et conforme au règlement ». Le Tribunal d'arbitrage prend donc acte de cette position qui est consignée à la présente décision.
- [3] Le Bénéficiaire indique que sa demande d'arbitrage vise à porter en arbitrage l'unique point tranché et rejeté par la décision de l'Administrateur rendue le **9 janvier 2024**. Ce point concerne le bruit qui est causé par l'écoulement des eaux de pluie en provenance de la toiture dans le conduit d'évacuation de

l'immeuble. Selon le Bénéficiaire, le bruit survient lors de fortes pluies et peut être entendu à partir de son unité résidentielle.

- [4] Suivant la demande d'arbitrage faite par le Bénéficiaire, l'Entrepreneur s'est déplacé sur les lieux et a procédé à un test à partir de la toiture de l'immeuble en y reproduisant des conditions de fortes pluies qui permettraient d'entendre le bruit dénoncé par le Bénéficiaire. Les parties informent le Tribunal d'arbitrage que ce test a été concluant et qu'ils en sont donc venus à un règlement du présent dossier.
- [5] Selon ses représentations au cours de la conférence de gestion, l'Entrepreneur reconnaît l'existence de la problématique dénoncée par le Bénéficiaire et consent à procéder aux travaux correctifs requis afin de la corriger. Les parties verront à communiquer entre elles pour planifier l'échéancier des travaux de consentement.
- [6] Les parties demandent donc au Tribunal d'arbitrage de consigner l'entente intervenue entre elles dans la présente décision arbitrale afin d'en permettre l'exécution.
- [7] Quant aux frais d'arbitrage, comme l'entente intervenue équivaut à un gain de cause sur la réclamation du Bénéficiaire, le Tribunal d'arbitrage considère que ces frais sont à la charge de l'Administrateur, tel qu'en dispose l'article 123 al.2 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, RLRQ, c B-1.1, r.8.

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

- [8] **PREND ACTE** de l'entente intervenue entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire le **31 mai 2024**;
- [9] **PREND ACTE** de l'engagement de l'Entrepreneur de procéder aux travaux correctifs convenus entre les parties afin de corriger la problématique de bruit dénoncée par le Bénéficiaire et faisant l'objet du point 1 de la décision de l'Administrateur rendue le **9 janvier 2024**, et ce, au plus tard le **28 juin 2024**;
- [10] **PREND ACTE** de l'engagement de l'Entrepreneur de procéder à un test à partir de la toiture en reproduisant des conditions de fortes pluies afin de confirmer que les travaux correctifs ont permis de corriger la problématique, et ce, au plus tard **30 jours** suivant la complétion des travaux correctifs;
- [11] **CONDAMNE** l'Administrateur au paiement des frais d'arbitrage encourus jusqu'en date des présentes.

Québec, le 12 juin 2024



---

**Me Gabrielle Tremblay**  
Arbitre ad hoc / Centre canadien  
d'arbitrage commercial (CCAC)