

# 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/Québec

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

N° dossier Garantie : **182810-7433 et 182810-8664**  
N° dossier GAJD : **20232802 – 20230503 et 20241406**

---

Entre : Michel Lemay - Rosa Gryns Leano Quijano

Bénéficiaires

Et : Les habitations Roussillon inc.

Entrepreneur

Et : La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Sonia de Lafontaine, ing.

Pour le Bénéficiaire : Michel Lemay et Me Gabrielle Bourque

Pour l'Entrepreneur : Christophe Thomas

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Date de visite et d'audience : N/A

Date de la décision : 17 juillet 2024

Date de la décision modifiée : 25 juillet 2024

## **Mandat**

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination de la soussignée, le 5 mars 2023. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties pour entendre ces demandes d'arbitrage.

## **Historique du dossier**

**29 juin 2020** : Signature du contrat de vente

**29 juin 2020** : Signature du contrat de garantie

**12 juillet 2021** : Formulaire d'inspection pré-réception signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires

**2 décembre 2021** : 1<sup>er</sup> courriel et formulaire de dénonciation envoyés par les Bénéficiaires

**12 janvier 2022** : Date convenue de fin des travaux

**4 février 2022** : 1<sup>er</sup> courriel de l'avis de 15 jours

**17 juin 2022** : Rapport d'expertise par Mario Roy et Éric Lescarbeau

**6 juillet 2022** : 2<sup>e</sup> courriel et formulaire de dénonciation envoyés par les Bénéficiaires

**31 août 2022** : 2<sup>e</sup> courriel de l'avis de 15 jours

**24 janvier 2023** : Mise à jour des deux (2) réclamations par les Bénéficiaires

**7 février 2023** : Décision initiale de l'Administrateur – réclamation 7433

**7 février 2023** : Décision initiale de l'Administrateur – réclamation 8664

**2 mars 2023** : Demandes d'arbitrages à GAJD (réclamations 7433 et 8664 – décisions initiales)

**5 mars 2023** : Nomination de l'Arbitre

**29 mars 2023** : Décision rectifiée de l'Administrateur – réclamation 7433

**29 mars 2023** : Décision rectifiée de l'Administrateur – réclamation 8664

**25 avril 2023** : Demandes d'arbitrages à GAJD (réclamations 7433 et 8664 – décisions rectifiées)

**19 juillet 2023** : Réception du 1<sup>er</sup> cahier de pièces de l'Administrateur

**13 septembre 2023** : Conférence préparatoire #1 des parties

**Novembre 2023** : Changement de conciliateur au dossier

**2 février 2024** : Changement de conciliateur au dossier (de nouveau)

**2 avril 2024** : Visite du conciliateur à la résidence des Bénéficiaires

**17 mai 2024** : Décisions supplémentaires de l'Administrateur (réclamations 7433 et 8664)

**14 juin 2024** : Demandes d'arbitrages à GAJD (réclamations 7433 et 8664 – décisions supplémentaires)

**26 juin 2024** : Réception du 2<sup>e</sup> cahier de pièces de l'Administrateur

**28 juin 2024** : Conférence préparatoire #2 des parties

## Résumé

[2] L'Entrepreneur a construit la résidence des Bénéficiaires, située au 46, rue Rolin Saint-Constant (Québec) J5A 0T4.

[3] Deux (2) décisions initiales de l'Administrateur ont été rendues le 7 février 2023. Des décisions rectifiées ont ensuite été rendues le 29 mars 2023. Celles-ci comportaient plusieurs points non reconnus par l'Administrateur.

[4] Le 2 mars 2023, les Bénéficiaires ont demandé l'arbitrage pour plusieurs points des décisions initiales.

[5] Le 25 avril 2023, les Bénéficiaires ont demandé l'arbitrage pour plusieurs points des décisions rectifiées.

[6] Lors de la conférence préparatoire #1, il a été entendu qu'une visite supplémentaire de l'Administrateur (conciliateur) était requise, puisque certains restaient à statuer et que des points avaient été subdivisés dans les décisions rectifiées.

[7] Cette visite supplémentaire a eu lieu le 2 avril 2024 et des décisions supplémentaires ont été émises le 17 mai 2024 par l'Administrateur.

[8] Le 14 juin 2024, les Bénéficiaires ont demandé l'arbitrage pour deux (2) points, ajoutant ainsi un 3<sup>e</sup> numéro au dossier.

[9] Lors de la conférence préparatoire #2, l'Entrepreneur a fait une offre aux Bénéficiaires concernant le point #14 – Linteau d'acier. Il s'engageait à faire les vérifications ainsi que les travaux nécessaires afin de corriger la situation.

[10] Le ou vers le 2 juillet 2024, l'Entrepreneur a également fait une offre aux Bénéficiaires concernant le point #4 - Parement d'aluminium + moulure en J, s'engageant à procéder aux correctifs requis, tel que décrit par l'expert des Bénéficiaires.

[11] Le 14 juillet 2024, les Bénéficiaires ont accepté les offres de l'Entrepreneur concernant les points #4 et #14.

[12] Le ou vers le 15 juillet, il a été porté à l'attention du Tribunal que les Bénéficiaires avaient déposé une autre dénonciation chez l'Administrateur, mais celle-ci porte sur de nouveaux points et devra donc faire partie d'un nouveau dossier. Le processus d'arbitrage actuel comportant les trois (3) numéros de dossiers est, quant à lui, arrivé à échéance avec l'entente survenue entre les parties.

[13] Considérant ce qui précède, le Tribunal entérine l'entente intervenue entre les parties.

[14] L'Entrepreneur effectuera les travaux prévus, selon les règles de l'art, au plus tard le 30 août 2024 et les Bénéficiaires doivent être avisés au moins quarante-huit (48) heures à l'avance, afin d'être présents lors desdits travaux.

#### **Frais d'expertise**

[15] L'article 124 du Règlement stipule que l'Arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur doit rembourser au demandeur, lorsque ce dernier a gain de cause total ou partiel.

[16] Dans le cas présenté ici, puisqu'il y a entente, le gain est implicite. Le Tribunal ordonne donc le remboursement des frais pertinents au dossier d'arbitrage, soit 5 231,37\$.

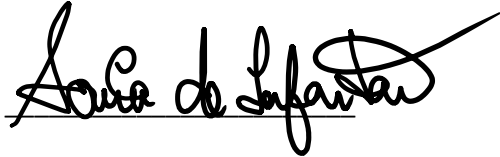
#### **Pour ces motifs, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**PREND ACTE** de l'entente intervenue entre les parties;

**ORDONNE**, en conformité avec l'article 123 du Règlement, que les frais d'arbitrage et les frais d'expertise susmentionnés soient à la charge de l'Administrateur;

**LE TOUT** avec intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle stipulée à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter d'un délai de trente (30) jours suivant la date de la facture émise.

Fait à Boisbriand, le 25 juillet 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sonia de Lafontaine". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the right.

Sonia de Lafontaine, ing. et Arbitre