

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 : Terrebonne

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

N° dossier Garantie : 187612-10951
N° dossier GAMM : 2024-04-18

Entre

HUMACO HABITATIONS INC.
Entrepreneur

C.

SDC ACCÈS URBAIN
Bénéficiaire

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)
Administrateur

DÉCISION SUR LA RÉCEPTION D'UN AVIS DE DÉSISTEMENT

Arbitre :	Me Jean Morissette
Pour les bénéficiaires :	Madame Tania Silva
Pour l'entrepreneur :	Me Mélanie Réhaume et Me Marie-Ève Paquette
Pour l'administrateur :	Non représenté
Date d'audition :	n/a
Date de la décision :	13 février 2025

1. Le 18 avril 2024 l'Entrepreneur présente une demande d'arbitrage quant à la décision de l'Administrateur rendue le 27 mars 2024;

2. Le corps de cette décision explique l'ordonnance dans les mots suivants :

« Malgré le fait que la solution proposée par l'entrepreneur rende conforme la situation relative à l'unité 563, l'administrateur est d'Avis qu'elle n'est pas applicable en l'espèce puisque la bénéficiaire de l'unité n'a pas à subir de modifications dans son unité privative pour solutionner une problématique se situant dans les faits, dans les parties communes.

Pour toutes ces raisons, l'entrepreneur devra procéder aux travaux correctifs dans les parties communes de l'immeuble, en conformité avec la réglementation municipale en vigueur et le CCQ 2010

3. Une première conférence de gestion à lieu le 13 juin 2024;

4. Cette conférence sera continuée au 2 juillet 2024 afin de connaître les disponibilités des avocats qui représenteront l'Entrepreneur;

5. À cette conférence de gestion, l'avocat de l'Entrepreneur annonce qu'il produira une demande en irrecevabilité. La conférence de gestion est continuée au 21 août 2024 afin de déterminer de la gestion de cette demande préliminaire;

6. La demande en irrecevabilité est entendue le 9 octobre 2024;

7. Le 18 octobre l'arbitre soussigné rendait sa décision sur la demande en irrecevabilité, rejetant celle-ci;

8. Lors de la conférence de gestion 10 décembre 2024, les 9 et 10 avril sont retenus pour la tenue de l'arbitrage au fond. La question en litige concerne le choix des travaux à effectuer par l'Entrepreneur pour corriger le point 1 de la décision du 27 mars 2024 de l'Administrateur intitulé :

1. Travaux correctifs : surface minimale vitrée non conforme – unité 563

9. Le 3 février 2025 l'Entrepreneur, par l'entremise de ses procureurs, produit un acte de désistement de sa demande d'arbitrage;

10. Le lendemain, le Bénéficiaire conteste l'acte de désistement alléguant que l'arbitrage permettra de déterminer les travaux devant être effectués pour donner plein effet à la décision du 27 mars 2024 de l'Administrateur;

11. L'arbitrage en vertu du Règlement est un processus créé par l'autorité législative afin de permettre qu'une décision finale intervienne sur une

situation litigieuse entre un Entrepreneur qualifié et un Bénéficiaire qui conviennent d'un contrat d'entreprise tel que défini par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (LRQ, B-1.1, r.8);

12. L'arbitrage se veut un processus efficace et final qui permet à un Bénéficiaire du plan de garantie, un Entrepreneur et l'Administrateur de clore un litige visé par une situation visée par un Règlement d'ordre public;
13. La décision de l'Administrateur est rendue en vertu du Règlement et la demande en irrecevabilité de l'Entrepreneur a été rejetée, entre autres, sur le principe qu'un arbitre à l'autorité et la juridiction d'ordonner des mesures correctives spécifiques;
14. L'effet du désistement donne plein effet à la décision de l'administrateur du 27 mars 2024;

POUR CES MOTIFS :

DONNE ACTE de l'avis de désistement du 3 février 2025 de l'Entrepreneur;

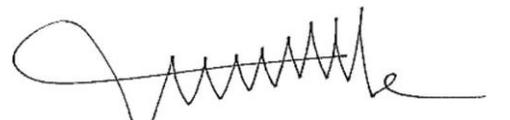
DONNE PLEIN EFFET à la décision de l'administrateur du 27 mars 2024;

ORDONNE à l'Entrepreneur de procéder aux correctifs visés par le point 1 de la décision du 27 mars 2024 dans les parties communes de l'immeuble, en conformité avec la réglementation municipale en vigueur et le CCQ 2010;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux avant le 30 juin 2025 et à défaut, **ORDONNE** à l'Administrateur d'y procéder sans autre délai ;

CONFORMÉMENT à l'article 123 du Règlement les frais et honoraires de l'arbitrage payables solidairement par l'Entrepreneur et l'Administrateur et en parts égales entre eux dans un délai de 30 jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal passé ce délai;

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits d'être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe du Règlement) en ses lieu et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.



JEAN MORISSETTE, arbitre