

ARBITRAGE

**En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

CANADA
Province de Québec

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

N° dossier Garantie (GCR) : 169396-8739
N° dossier CCAC : S23-011701-NP
N° dossier Arbitre : 308944-5

Entre
LEEN SAWABINI & MAZEN AWAD
bénéficiaires

Et
BEL-HABITAT INC. (RAYMOND CHABOT INC. Es Qualité de syndic de faillite de Bel-Habitat inc.)
entrepreneur

Et
GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur de La Garantie

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Champagne, LL.M.

Pour les bénéficiaires : Madame Leen Sawabini et
Monsieur Mazen Awad

Pour l'entrepreneur : Faillite – Syndic absent pour défaut d'intérêt

Pour l'Administrateur : Me Martin Thibeault

Date d'audience : 15 juillet 2025



Nº dossier Garantie (GCR) : 169396-8739
Nº dossier CCAC : S23-011701-NP
Nº dossier Arbitre : 308944-5

Lieu d'audience : 2000, avenue McGill College, Bureau 1600
Montréal (Québec) H3A 3H3

Date de la décision : Le 5 janvier 2026

[1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage de la part des bénéficiaires suite à une décision de l'Administrateur en date du 19 décembre 2022, et une décision supplémentaire de l'Administrateur en date du 1^{er} septembre 2023.

[2] La demande d'arbitrage des bénéficiaires date du 17 janvier 2023, et il a été convenu que l'audition porte sur les deux décisions, soit celle du 19 décembre 2022 et la décision supplémentaire du 1^{er} septembre 2023.

[3] Le cahier de l'Administrateur comporte les pièces A-1 à A-17. La décision supplémentaire du 1^{er} septembre 2023, déposée séance tenante à l'audition du 15 juillet 2025 est la pièce A-18.

[4] Le contrat d'entreprise date du 11 juillet 2019.

[5] La réception des travaux a eu lieu le 3 septembre 2020, selon la pièce A-3.

[6] Avant cette date, soit le 26 août 2020, un rapport d'inspection de Jonathan Caron, inspecteur retenu par les bénéficiaires, a été préparé suite à une visite du 21 août 2020. Il s'agit du document A-4. À la page 42 de son rapport, il mentionne ne pas avoir vérifié le système de « *climatisation et pompe à chaleur* ».

[7] L'entrepreneur a déclaré faillite le ou vers le 28 juin 2021.

[8] Le 20 juillet 2022, les bénéficiaires déposent le formulaire de dénonciation à l'entrepreneur (A-5); le formulaire de dénonciation est envoyé le 27 septembre 2025 au représentant de l'Administrateur Monsieur Robert Prud'homme, suite à sa demande. (Voir A-6.

[9] Parmi les 25 points de réclamation, plusieurs ont été réglés ou ont fait l'objet d'une renonciation ou d'un désistement de la part des bénéficiaires.

[10] Lors de la séance de gestion du 19 juin 2023, Monsieur Awad a mentionné que les points en litige sont les points 1, 2, 3, 5, 6, 9, 12 et 22, mentionnés aux pages 5 et 6 de la décision de l'Administrateur du 19 décembre 2022 (A-15 du cahier des pièces).



Nº dossier Garantie (GCR) : 169396-8739
 Nº dossier CCAC : S23-011701-NP
 Nº dossier Arbitre : 308944-5

[11] Bien que Monsieur Awad n'ait pas mentionné que les points 23 et 24 faisaient aussi l'objet de la demande, il est évident pour l'Arbitre que l'on ne peut dissocier les points 22, 23 et 24, qui font tous partie du point le plus important et véritablement l'objet du litige, à savoir la thermopompe, donc la climatisation, et l'emplacement de ladite thermopompe.

[12] Les bénéficiaires ont renoncé à leurs prétentions concernant le point 12, lors de l'audition.

[13] Les points de réclamation 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, et 12, ont été jugés tardifs par l'Administrateur. Il n'y a pas lieu de revenir sur cette question, les délais de dénonciation ou du dépôt d'une demande ayant été jugés à juste titre trop longs.

[14] L'Administrateur a rejeté la demande sur le point de réclamation 22, concernant le bruit de la thermopompe, dans sa décision du 19 décembre 2022. Dans celle du 1^{er} septembre 2023, il a rejeté la demande sur le point 23, concernant l'efficacité de la climatisation, et il a accueilli la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 24 : L'emplacement de la thermopompe en cour latérale droite.

[15] Comme l'Arbitre considère les points 22 à 24 intimement liés, il y a lieu ici d'en discuter plus avant, d'autant plus que les bénéficiaires ont particulièrement insisté sur la question de la climatisation, donc de la thermopompe, pendant l'audition. On peut même dire que l'audition a porté presqu'exclusivement sur ce point précis.

[16] Lors de l'audition, un Avis d'infraction émanant de la ville de Laval, concernant la thermopompe et daté du 14 août 2023 a été produit comme pièce P-2¹.

[17] L'Administrateur ayant accepté de déplacer la thermopompe, qui était le point de réclamation 24, il faut se demander si celle-ci est « conforme », ou si l'on veut, suffisamment efficace, dans les circonstances et selon les règles de l'art.

[18] Sur le fond de cette affaire, il faut noter que les bénéficiaires ne produisent pas de rapport d'expert traitant de ce point précis, à savoir l'efficacité de la thermopompe. Pour cette seule raison l'Arbitre ne voit pas comment il pourrait accueillir leur demande à cet égard.

[19] Mais il y a plus, et le problème concerne le délai, plutôt long, entre la découverte du problème, sa dénonciation, et la date de la demande auprès de la GCR.

¹ La pièce P-1 est une entente du 18 juin 2021 entre l'entrepreneur et les bénéficiaires, concernant un dégât d'eau du 28 décembre 2020.



Nº dossier Garantie (GCR) : 169396-8739
 Nº dossier CCAC : S23-011701-NP
 Nº dossier Arbitre : 308944-5

[20] Le 7 août 2025, les bénéficiaires ont produit leurs autorités, sous forme de liens internet, et en date du 18 septembre 2025, les avocats de la GCR ont produit les leurs.

Autorités des bénéficiaires :

[21] Dans *Schembri et al. c. Betaplex inc. et GCR*², l'arbitre Rolland-Yves Gagné rappelle, aux paragraphes 80 à 83 de sa décision, que le délai de 6 mois de l'art. 17.1 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « *Règlement* ») était prorogé en vertu des différents décrets applicables en situation de Covid-19. Il rappelle deux décisions de la cour d'appel sur le sujet.³

[22] En plus de ces deux décisions, le Tribunal note que dans l'arrêt *Succession de Gunther c. Stinenko*⁴, la cour d'appel, aux paragraphes 8 et 9, mentionne que les délais de prescription ont été suspendus par l'arrêté en conseil du 15 mars 2020, et cette suspension levée par décret le 31 août 2020, le tout totalisant 169 jours entre ces deux dates.

[23] Dans *Abouannouai et al. c. Mirabel Urbain Projet Immobilier Inc. et GCR*⁵, l'arbitre Roland-Yves Gagné, faisant un rappel du droit applicable, mentionne que les dispositions du *Règlement* sont d'ordre public.⁶

[24] Aux paragraphes 64 à 79 de cette décision, l'arbitre applique l'article 116 du *Règlement* qui lui permet d'utiliser des règles d'équité, jugeant que les circonstances le justifient; il ajoute au paragraphe 75 que certains délais ont été causés par le processus mis en place par le *Règlement*, tel qu'appliqué par l'Administrateur. Ce n'est pas le cas ici pour aucun des points de réclamation.

[25] Dans *Goulet et Gagnon c. 9248-6851 Québec inc. et GCR*⁷, l'Arbitre en vient à la conclusion que si le délai a été outrepassé, il le fut à cause des multiples représentations de l'entrepreneur.⁸ Dans cette décision, l'arbitre note une multitude d'échanges courriel entre l'entrepreneur et les bénéficiaires, incitant ainsi ces derniers à croire que des travaux seront effectués. La dénonciation est transmise le 4 juin 2024, concernant des

² *Schembri et al. c. Betaplex et GCR*, décision arbitrale de Roland-Yves Gagné, 5 décembre 2022, Dossier CCAC S21-052601-NP

³ Voir : *Droit de la famille 202213*, 2020 QCCA 1798, 17 décembre 2020; *Ewert c. Lalande*, 2020 QCCA 1141, 10 septembre 2020, droit fédéral et provincial

⁴ *Succession de Gunther c. Stinenko* 2020 QCCA 1448, 2 novembre 2020, paragraphes 4 à 9.

⁵ *Abouannouai et al. c. Mirabel Urbain Projet Immobilier Inc. et GCR*, 21 septembre 2022, Dossier CCAC S22-042701-NP

⁶ *Ibid*, para. 51

⁷ *Goulet et Gagnon c. 9248-6851 Québec inc. et GCR*, Décision de Roland-Yves Gagné, 24 février 2025, Dossier CCAC S24-11701

⁸ *Ibid*, paragraphes 57 à 62



Nº dossier Garantie (GCR) : 169396-8739
 Nº dossier CCAC : S23-011701-NP
 Nº dossier Arbitre : 308944-5

infiltrations d'eau datant du 10 avril 2022, soit plus de 2 ans auparavant.⁹ L'arbitre tient compte et mentionne tous les courriels échangés pendant cette période, et est à même de conclure que le long délai est assurément causé par les représentations de l'entrepreneur.

[26] Ici, l'entrepreneur a déclaré faillite en juin 2021 et la preuve révèle qu'il n'y a pas eu de représentations faites par un de ses représentants après cette date.

[27] Le jour de l'audition, les bénéficiaires ont fait parvenir une entente sur un dégât d'eau survenu le 28 décembre 2020, produite sous la cote P-1. Tel qu'il appert de cette entente et du courriel des bénéficiaires, le représentant de l'entrepreneur Luc Perrier la signe le 18 juin 2021, soit quelques jours avant la faillite.

Autorités de la GCR :

[28] Dans la décision arbitrale *Leduc c. Les développements immobiliers BCG*¹⁰, on traite du caractère d'ordre public du *Règlement*, tout comme dans les décisions citées par les bénéficiaires. Cependant, cette décision est fondée sur l'article 27 du *Règlement* qui prévoyait un délai de dénonciation de 6 mois. Ce délai a depuis été remplacé par la notion de *délai raisonnable*, ce qui implique nécessairement un délai supérieur à six mois.

[29] Le Tribunal est d'accord avec l'avocat de Garantie Construction Résidentielle, à l'effet que la modification au *Règlement* entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015 a eu pour effet de prolonger le caractère raisonnable d'un délai de dénonciation au-delà du délai maximal de six (6) mois prévu à l'ancien *Règlement*, et que ce délai pourrait être d'une durée variant de six (6) mois à une année, environ; le tout selon les circonstances de chaque cas, évidemment.¹¹

[30] Les bénéficiaires ont témoigné, à l'effet qu'en 2021 on était en pleine pandémie, et que les communications n'étaient pas des plus adéquates. Ils ont réalisé après le 28 juin 2021 que l'entrepreneur avait fait faillite. Ils étaient en possession d'une « *to do list* » et en attente d'une réaction de la part de l'entrepreneur ou de la GCR. Ils croyaient être sur une liste de la GCR; ils donnent peu d'explications justifiant leur défaut d'agir.

⁹ *Ibid*, paragraphes 6 et 12 de la décision

¹⁰ *Leduc c. Les développements immobiliers BCG*, 21 mars 2018, Roland-Yves Gagné, dossier CCAC S17-122201-NP. Voir aussi *Syndicat de Copropriété Les Habitations Cépal c. Claveau & Fils Inc. et Raymond Chabot, es qualités pour la Garantie Habitation du Québec inc.* Décision de Roland-Yves Gagné, 2 novembre 2020, paras. 95 à 107 sur le droit transitoire.

¹¹ *Syndicat de la copropriété Oxygène Phase 1 c. Hudson six inc. et La Garantie Abritat*, sentence arbitrale du soussigné Me Pierre Champagne, en date du 23 janvier 2024. Voir para. 74



Nº dossier Garantie (GCR) : 169396-8739
Nº dossier CCAC : S23-011701-NP
Nº dossier Arbitre : 308944-5

[31] Ils reconnaissent qu'après juin ou juillet 2021, plus rien n'est survenu de vraiment concret, qui aurait pu expliquer le délai.

[32] Dans le cas sous étude donc, le soussigné, tout comme l'Administrateur, en vient à la conclusion que les délais étaient déraisonnables, prenant en compte tous les faits soumis devant l'Administrateur, et ceux soumis devant le Tribunal lors de l'audition.

[33] Quant aux conclusions, elles doivent tenir compte du fait que l'Administrateur a accordé dans sa décision du 1^{er} septembre 2023 le point de réclamation 24, concernant le déplacement de la thermopompe. Les bénéficiaires ont eu gain de cause au moins sur ce point. Mais à tous autres égards, concernant les deux décisions de l'Administrateur qui font l'objet de l'arbitrage, la demande sera rejetée.

**DANS LES CIRCONSTANCES, ET POUR LES MOTIFS MENTIONNÉS PLUS HAUT,
L'ARBITRE REND LA DÉCISION SUIVANTE :**

[34] **CONSTATE ET PREND ACTE** que la demande des bénéficiaires concernant le point 24 de la réclamation a été **ACCORDÉ** par l'Administrateur dans sa décision du 1^{er} septembre 2023.

[35] **ORDONNE** en conséquence l'exécution de cette partie de ladite décision, et reprenant les conclusions de l'Administrateur : *Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder aux modifications de l'équipement ou de l'installation pour rendre conforme l'appareil aux normes municipales* ».

[36] **ORDONNE** l'exécution de ces travaux, par l'Administrateur : LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE, le ou avant le 15 mai 2026.

[37] **REJETTE** la demande des bénéficiaires à tous autres égards.

[38] **RÉSERVE** sa compétence uniquement pour trancher, à la demande de l'une ou l'autre des parties, toute difficulté relative à l'application de l'une ou l'autre des ordonnances contenues aux présentes, sans autre procédure préalable que l'envoi à l'Arbitre et aux autres parties d'un avis écrit à cet effet, accompagné pour l'Arbitre de la preuve de notification appropriée aux parties.

[39] **ORDONNE** que les coûts de l'arbitrage soient à la charge de l'Administrateur en conformité de l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.



Nº dossier Garantie (GCR) : 169396-8739
Nº dossier CCAC : S23-011701-NP
Nº dossier Arbitre : 308944-5

[40] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'entrepreneur, pour toute perte encourue ou tout déboursé effectué pour les travaux requis (par.5 de l'annexe II du *Règlement*), en ses lieu et place et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

[41] **LE TOUT**, avec les coûts et frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Signé à Montréal, ce 5 janvier 2026,

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

