

# 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

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

N° dossier Garantie : 181029-13335  
N° dossier GAJD: 20250810

---

## **Mostafa Charaf et Hayat El Alami**

Bénéficiaires

c.

## **Cartierville des Prairies Inc.**

Entrepreneur

Et

## **La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)**

Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Me Louis-Martin Richer
Pour les Bénéficiaires :	M. Mostafa Charaf
Pour l'Entrepreneur :	M. Salvatore Sam Scalia
Pour l'Administrateur :	Me Andreas Stegmann
Date d'audience :	30 avril 2026
Lieu d'audience :	Vidéoconférence (TEAMS)
Date de la décision :	19 mai 2026

---

## **CHRONOLOGIE DU DOSSIER**

### **Processus d'arbitrage initié par les Bénéficiaires**

<b>Activité</b>	<b>Date</b>
Date de dénonciation par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur	3 avril 2025

Activité	Date
Date à laquelle la réclamation a été reçue par l'Administrateur	2 juillet 2025
Date d'émission de la Décision de l'Administrateur	18 septembre 2025
Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires	14 octobre 2025

### **LES PIÈCES**

[1] Les Bénéficiaires ont soumis, le document suivant :

**B-1** Rapport de M. Marc Jean-Charles, ing., de MJC Consultants inc, intitulé : Inspection des fondations du bâtiment, daté du 6 novembre 2025.

[2] L'Entrepreneur n'a soumis aucune pièce.

[3] Les Pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

Cahier de pièces du 22 octobre 2025 :

#### **Document(s) contractuel(s)**

**A-1** Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 12 juin 2020;

**A-2** Contrat de garantie- Bâtiment non détenu en copropriété divise, signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 12 juin 2020;

**A-3** Formulaire d'inspection préreception — Bâtiment non détenu en copropriété ou bâtiment détenu en copropriété divise-Partie privative, y compris une annexe, signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 23 octobre 2020;

**A-4** Avis de fin des travaux, daté du 31 octobre 2020;

#### **Dénonciation(s) et réclamation(s)**

**A-5** Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur, le 3 avril 2025, incluant :

- Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur, daté du 1er avril 2025;
- Diverses photos;

**A-6** Formulaire de réclamation non daté;

**A-7** Courriel de l'avis de quinze (15) jours, transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 3 juillet 2025, incluant :

- Le Formulaire de dénonciation daté du 1er avril 2025 (A-5);
- Le Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier des pièces);

#### **Correspondance(s)**

**A-8** En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant la réponse de l'Entrepreneur à l'avis de quinze (15) jours, en date du 8 juillet 2025, incluant :

- Le Formulaire des mesures à entreprendre, rempli et daté du 8 juillet 2025;

**A-9** En liasse, échange de courriels entre l'Administrateur et les Bénéficiaires concernant les couvertures du plan de garantie entre les dates du 17 juillet et du 12 août 2025, incluant :

- Le Formulaire de dénonciation daté du 1er avril 2025 (A-5);
- Diverses photos;

#### **Autre(s) document (s) pertinent(s) et/ou expertise(s)**

**A-10** Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

**Décision (s) et demande(s) d'arbitrage**

**A-11** En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 18 septembre 2025 (la « Décision »), ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

**A-12** Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage, daté du 14 octobre 2025 incluant :

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires, datée du 9 octobre 2025;
- Décision datée du 18 septembre 2025 (A-11);
- Lettre de nomination de l'arbitre, datée du 14 octobre 2025;
- Code d'arbitrage;
- Guide de vulgarisation d'arbitrage;

**A-13** Curriculum Vitae de la conciliatrice, Marylène Rousseau T.P. (le « Conciliatrice »).

**INTRODUCTION**

- [4] Le 9 octobre 2025, les Bénéficiaires déposaient une demande d'arbitrage.
- [5] Le 22 octobre 2025, l'Administrateur transmettait le cahier de pièces à l'arbitre ainsi qu'aux parties.
- [6] Le 13 janvier 2026, lors d'une conférence préparatoire, le procureur de l'Administrateur, soumettait que la demande en arbitrage des Bénéficiaires, transmise le 9 octobre 2025, en regard des points de réclamation 1 et 2 de la Décision de l'Administrateur du 18 septembre 2025 (A-11), était irrecevable puisque hors délai.
- [7] Les représentations des parties furent entendues le 27 février 2026.
- [8] le 19 mars 2026, le Tribunal accueillait le moyen préliminaire présenté par le procureur de l'Administrateur uniquement en regard du point 1 de la réclamation, à la Décision du 18 septembre 2025 (A-11).

**LES FAITS**

- [9] Dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, c.B-1.1, r.8 (le « Règlement »), les Bénéficiaires ont soumis, le 3 avril 2025 (A-5), une dénonciation écrite à l'Entrepreneur avec copie adressée à l'Administrateur.
- [10] La dénonciation a par la suite fait l'objet d'une réclamation auprès de l'Administrateur, reçue le 3 juillet 2025 (A-7).
- [11] Le 18 septembre 2025, la Conciliatrice soumettait sa Décision (A-11), quant aux points de réclamation suivants :

Point 1	Façade latérale- fissures en périphérie de la fenêtre du sous-sol
Point 2	Fissure à la dalle de béton du garage

- [12] Les conclusions de la Décision se lisent comme suit :

**« POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :**

**REJETTE** la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 1 et 2. »

- [13] Le 9 octobre 2025, les Bénéficiaires déposaient une demande d'arbitrage en vertu de l'article 108 du Règlement (A-12) et ce, pour contester la Décision.
- [14] À la lecture du formulaire et de la demande d'arbitrage, il est fait état d'une contestation à l'égard de la conclusion de la Conciliatrice à l'égard des points 1 et 2 de la réclamation.

### **LA QUESTION EN LITIGE**

- [15] La demande d'arbitrage formulée par le Bénéficiaire, en regard du point 2, est-elle bien fondée en faits et en droit?

### **LE DROIT**

- [16] L'article 10 5<sup>o</sup> du Règlement, se lit comme suit :

« La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :

(...)

5<sup>o</sup> la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou la survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

(...).

- [17] L'article 2118 du Code civil du Québec se lit comme suit :

« À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol. »

- [18] L'article 18 du Règlement spécifie notamment que :

« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 :

(...)

5<sup>o</sup> dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

(...) »

- [19] L'article 106 du Règlement donne ouverture à l'arbitrage :

« 106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section. Peut demander l'arbitrage, toute personne intéressée :

1<sup>o</sup> pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;  
2<sup>o</sup> pour une adhésion, l'entrepreneur.

La demande d'arbitrage concernant l'annulation d'une adhésion d'un entrepreneur ne suspend pas l'exécution de la décision de l'administrateur sauf si l'arbitre en décide autrement. »

- [20] En vertu de l'article 116 du Règlement, l'arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

#### **REPRÉSENTATIONS DU BÉNÉFICIAIRE**

- [21] Le représentant du Bénéficiaire, M. Charaf, précise ce qui suit:
- la situation selon lui, a été dénoncée dans les délais;
  - il est en désaccord avec les observations et la conclusion de la Conciliatrice qui selon lui, minimise l'importance de la fissure à la dalle de béton au garage;
  - il précise qu'une intervention préventive est nécessaire pour protéger la dalle des intempéries et du sel;
  - il précise, après une question de l'arbitre, que la fissure ne s'est pas aggravée depuis sa découverte;
  - il conclut en référant au rapport de son expert (B-1) qui précise qu'il faudra colmater les fissures<sup>1</sup> à la dalle de béton.

#### **CONTRE- INTERROGATOIRE DU REPRÉSENTANT DES BÉNÉFICIAIRES**

- [22] Aucune question n'est posée en contre-interrogatoire.

#### **REPRÉSENTATIONS DE L'ENTREPRENEUR**

- [23] M. Scalia confirme être allé sur les lieux, le 9 septembre 2025.
- [24] Il qualifie la fissure de « stress crack » ce qui n'est pas une fissure qui compromet la structure (aucun mouvement ou dénivellation).
- [25] Il indique être en accord avec l'évaluation de la Conciliatrice, consignée dans la Décision du 18 septembre 2025 (A-11).
- [26] Il conclut en précisant que l'expert du Bénéficiaire précise dans son rapport que la fissure ne compromet pas la stabilité structurelle de l'ouvrage.

#### **CONTRE- INTERROGATOIRE DU REPRÉSENTANT DE L'ENTREPRENEUR**

- [27] Aucune question n'est posée en contre-interrogatoire.

#### **REPRÉSENTATIONS DE L'ADMINISTRATEUR**

- [28] La Conciliatrice précise ce qui suit :
- le 9 septembre 2025, lors de sa visite, elle a constaté la fissure dans le garage;
  - la fissure a moins de 0,5 millimètres de largeur et il n'y a pas de différence de niveau;
  - ce type de fissure, soit de retrait, représente un comportement normal de matériaux et n'est donc pas associé à un manquement de la part de l'Entrepreneur;
  - la situation a été découverte en novembre 2024, ce qui fait que la seule garantie encore en vigueur est celle pour un vice majeur, au sens de 2118 du Code civil du Québec;
  - la dalle de béton du garage n'est pas un élément structural mais bien ce que l'on pourrait qualifier de dalle de propreté;

---

<sup>1</sup> Le Bénéficiaire et la Conciliatrice parlent d'une fissure alors que l'expert Jean-Charles parle de fissures. Il est compris par le Tribunal que la fissure est bien celle décrite à la Décision du 18 septembre 2025.

- considérant que le caractère normal des matériaux est exclu de la garantie au sens de l'article 12.2 du Règlement et qu'il n'y a aucun danger pour la structure, la demande des Bénéficiaires ne pouvait être accueillie;
- elle constate aussi que le rapport d'expertise des Bénéficiaires (B-1), vient confirmer que la dalle sur sol n'est pas un élément de structure et que la stabilité de l'ouvrage n'est pas compromise.

#### **CONTRE- INTERROGATOIRE DU REPRÉSENTANT DE L'ADMINISTRATEUR**

- [29] M. Charaf questionne la Conciliatrice sur la nécessité pour l'Entrepreneur de faire les réparations.
- [30] À cela, la Conciliatrice répond que non en reprenant les éléments de la Décision.

#### **PLAIDOIRIES**

- [31] M. Charaf indique n'avoir aucun autre commentaire à formuler.
- [32] M. Scalia indique n'avoir aucun autre commentaire à formuler.
- [33] Me Stegman comprend la déception de M. Charaf mais précise que l'Administrateur doit appliquer le Règlement.

#### **ANALYSE ET DISCUSSION**

- [34] Le Tribunal entend le représentant des Bénéficiaires lorsqu'il précise qu'il a droit au bénéfice du Règlement cela étant, il faut qu'il tienne compte des garanties, de leurs limites et des exclusions applicables.
- [35] Le Règlement prévoit des délais depuis la découverte de vices et de malfaçons qui sont maintenant expirés.
- [36] Il restait en fait qu'une garantie dont pouvait se prévaloir les Bénéficiaires-encore fallait-il établir que le vice représente une menace qui pourrait mener à la perte partielle ou totale de l'immeuble.
- [37] La preuve révèle que :
- la fissure a moins de 0,5 millimètres de largeur et qu'il n'y a pas de différence de niveau;
  - la fissure ne s'est pas aggravée au fil du temps, des dires mêmes de M. Charaf;
  - la dalle de béton du garage n'est pas un élément structurel mais bien ce que l'on pourrait qualifier de dalle de propreté.
- [38] De plus, le rapport d'expert des Bénéficiaires (B-1) vient confirmer sans équivoque que : « ...la présence de telles fissures ne compromet pas la stabilité structurelle de l'ouvrage. » (Nous soulignons)
- [39] En ce qui a trait à l'exclusion alléguée par la Conciliatrice quant au comportement normal des matériaux, le Tribunal ne peut retenir cet argument alors que l'expert des Bénéficiaires soulève un enjeu de compaction du remblai.
- [40] Considérant les opinions émises par la Conciliatrice et l'expert des Bénéficiaires, le Tribunal en arrive à la conclusion que le fardeau de preuve n'a pas été rempli par les Bénéficiaires et donc, la demande doit être rejetée en regard du point 2 de la réclamation.

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

**REJETTE** la demande des Bénéficiaires en regard du point 2 de la réclamation;

**MAINTIEN** la décision de l'Administrateur en regard du point 2, retenant uniquement l'argument quant à l'absence de preuve en regard de la perte partielle ou complète de l'immeuble;

**ORDONNE** à l'Administrateur de verser les frais d'arbitrage, et ce, en vertu de l'article 123 du Règlement.

WESTMOUNT, le 19 mai 2026

*Louis-Martin Richer*

---

Me Louis-Martin Richer

Arbitre accrédité