

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(CCAC)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

**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

Dossiers CCAC n°: S21-072901-NP, S21-091401-NP, S21-091402-NP,
S22-031501-NP, S22-031801-NP

RENIDA SAM ET HUBERT LACHANCE
(« Bénéficiaires »)

C.

LES BÂTISSEURS DU NORD INC.
(« Entrepreneur

et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
(« Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE
et
CONSTAT D'ENTENTE et RÈGLEMENT

Arbitre

M^e Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires:
M. Hubert Lachance

Pour l'Administrateur :
M^e Nancy Nantel
La Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Catherine Beausoleil-Carignan, *Conciliatrice*

Pour l'Entrepreneur:
M^e Richard Larouche
Provost Larouche inc.

Date de la décision : 7 novembre 2022

Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

Décision - Dossiers n° : S21-072901-NP, S21-091401-NP,
S21-091402-NP, S22-031501-NP et S22 031801-NP

M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

2022.11.07



IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES :

RENIDA SAM et HUBERT LACHANCE

857, rue Raymond
Montréal (Québec) H1Y 3L1

ENTREPRENEUR :

LES BÂTISSEURS DU NORD INC.

Attention : M^e Richard Larouche
Provost Larouche inc.
13, rue St-Charles
Ste-Thérèse (Québec) J7E 2A3

ADMINISTRATEUR :

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

Attention: M^e Nancy Nantel
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

MANDAT

[1] Le Tribunal agit sous nominations du soussigné, initialement en date du 14 juin 2022 en remplacement de M^e Karine Poulin (maintenant Hon. K. Poulin), en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (le « **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), le tout suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes, relativement à des demandes d'arbitrage des Bénéficiaires (les dossiers du Tribunal sont identifiées par préfixes S21- et S22-) en date des :

- 29 juillet 2021 (dossier S21-072901-NP)
[décisions de l'Administrateur 8 juin 2021 (Point 24),
9 juillet 2021 (Points 1 à 38 – sauf 24), 26 juillet 2021 (Points 17 et 39),
(décisions de l'Administrateur 167536-5465)],
- 14 septembre 2021 (dossier S21-091401-NP)
[décisions de l'Administrateur 8 juin 2021 (précitée) et supplémentaire du 3
septembre 2021, Points 24 et 38]
28 septembre 2021 (dossier S21-091402-NP),
[décision supplémentaire du 3 septembre 2021. Point 39],
- 15 mars 2022 (dossier S22-031501-NP),
[décision de l'Administrateur du 15 mars 2022, Points 20 et 22],
- 18 mars 2022 (dossier S22-031801-NP),
[décision rectifiée de l'Administrateur du 18 mars 2022, Point 7].

[2] Les Parties sont intervenues en date du 24 août 2022 et l'Administrateur en date du 25 août 2022 à une transaction au sens des articles 2631 et suivants C.c.Q.



sous l'intitulé 'Transaction-Quittance' (« **Transaction** ») et ont requis « ... à ce que la transaction soit reconnue et confirmée par le Tribunal d'arbitrage ».

INTRODUCTION

- [3] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal ou autre objection déclinatoire n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a été confirmée.
- [4] Le Règlement est d'ordre public de protection¹ tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel ².
- [5] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue ³.

LITIGE

- [6] Les Points demeurant en litige (« **Points en litige** ») sont identifiés par les Bénéficiaires le 14 juillet 2022 (notant une erreur inférée typographique à la Transaction '14 juillet 2021') et confirmé par courriel du Bénéficiaire le 8 août 2022, tels qu'identifiés à cette dernière date et à la Transaction:

Point 7 - Support des éléments structuraux (Balcon avant)
Point 10 - Réparation solin faux cadres
Point 20 - Solin et plan de drainage du balcon avant
Point 22 - Pignon de l'avant-toit non conforme aux plans et devis
Point 24 - Conformité du puits artésien
Point 30 - Remboursement frais pour analyse d'eau
Point 31 - Déplacement du luminaire de la salle à manger
Point 33 - Frais pour expertiser le puits
Point 34 - Luminaires manquants, non conformes au contrat de vente (
Point 35 - Grilles de ventilation (Décision 5465 du 9 juillet).

- [7] La Transaction s'adresse d'autre part à la réclamation des Bénéficiaires au Point 38 (non visé par les Points en litige) et pour frais d'expertises et autre factures déposées par les Bénéficiaires (Pièce B-51) (« **RecB-51** ») .

¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QCCA) para.11 et paras. 32 et 4 respectivement. La Cour fait alors référence aux articles 3, 4, 5, 105, 139 et 140 du Règlement.

² *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements* 2011 QCCA 56, paragr. 13, ainsi que *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 paragr.18.

³ art. 20 et 120 du Règlement.



- [8] L'Instruction au mérite prévue pour les 23, 24 et 25 août 2022, s'est déroulée les 23 et 24 août 2022, avec témoignages des experts respectifs et des témoins autres et représentants des parties.
- [9] En date du 25 août 2022, le Tribunal a été instruit d'une entente intervenue entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires dans le cadre de l'Instruction des cinq dossiers portés en arbitrage par les Bénéficiaires, précités.

CONSTAT D'ENTENTE et DÉCISION ARBITRALE

- [10] Tel que mentionné, la Transaction prévoit reconnaissance et confirmation par le Tribunal.
- [11] La Transaction prévoit que « ... le Bénéficiaire [ndlr : les Bénéficiaires désignés solidairement] s'engage à garder strictement confidentiels les termes de celle-ci et reconnaît qu'il lui est interdit de la divulguer à quiconque à moins d'y être contraint par une ordonnance rendue par un tribunal compétent ».
- [12] Une brève note à ce sujet d'obligation de confidentialité. Tel que la Cour suprême confirme récemment⁴ et nous enseigne, le privilège relatif aux règlements n'est pas absolu. L'exception relative aux règlements, d'intérêt public, permet la divulgation des communications protégées⁵ afin de faire la preuve de l'existence ou de la portée d'un règlement.
- [13] Conséquemment, cet engagement des Bénéficiaires, nonobstant son libellé, ne s'applique pas à une demande d'homologation par les Bénéficiaires (i.e. 2633 C.c.Q.), s'il en est.
- [14] Les modalités de l'entente entre les Parties sont les suivantes (« **l'Entente** »); tenant compte toutefois de cet engagement de confidentialité et d'une représentations subséquentes lors d'une brève conférence de gestion, le Tribunal pourvoit à sommaire de la Transaction afin de permettre principalement ouverture à homologation si requis.
- [15] Dans un cadre de considérations sous la Transaction et de certains travaux correctifs et engagement convenus, les Bénéficiaires se désistent des demandes d'arbitrage quant aux Points 7, 22, 34 et 35 et se désistent et donnent quittance

⁴ *Association de médiation familiale du Québec c. Bouvier*, 2021 CSC 54; voir aussi *Union Carbide Canada Inc. c. Bombardier Inc.*, [2014] 1 R.C.S. 800.

⁵ *Idem*, *Union Carbide* paras. 34 et 35.
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)



à l'Entrepreneur et l'Administrateur de toute réclamation prévue à RecB-51 et des Points 24, 30 et 31, et à l'Entrepreneur d'autre part du Point 38.

- [16] Les Parties et l'Administrateur confirment que l'Administrateur n'est pas lié par certains engagement de travaux de l'Entrepreneur ou travaux pris à charge par les Bénéficiaires.
- [17] L'Administrateur confirme son assomption des frais d'expertises de l'expert que l'Administrateur a mandaté (J. Gauthier, LNA).
- [18] Les frais d'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE de l'entente décrite aux présentes, pourvoyant à exclusion de privilège quant à engagement de confidentialité des Bénéficiaires pour fins d'homologation s'il en est.

ORDONNE que les frais du présent arbitrage soient 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.

DATE: 7 novembre 2022



M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

