

**ARBITRAGE**  
**SELON LE RÈGLEMENT SUR LE**  
**PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r. 0.2)

**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL**  
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
DOSSIER NO: S16-112101-NP

**SDC 949 @ 991 Irène-Sénécal**  
(LE « BÉNÉFICIAIRE »)

et

**Les Habitations G & G Inc.**  
(L'« ENTREPRENEUR »)

et

**RAYMOND CHABOT**  
**ADMINISTRATEUR PROVISOIRE**  
es qualité  
**LA GARANTIE ABRITAT INC.**  
(L'« ADMINISTRATEUR »)

---

**DÉCISION ARBITRALE**  
**ENTÉRINANT**  
**UNE ENTENTE DE RÈGLEMENT HORS COUR**

---

Arbitre :	M <sup>e</sup> Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire:	Madame Johanne Dagenais
Pour l'Entrepreneur:	M <sup>e</sup> Gilles Brunet Monsieur André Gosselin
Pour l'Administrateur:	M <sup>e</sup> Marc Baillargeon Monsieur Martin Bérubé
Date de la décision:	23 février 2017

---

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRE

SDC 949 @ 991 Irène-Sénécal  
a/s Madame Johanne Dagenais  
1706 39e Avenue  
Montréal, Qc.  
H1A 4A2

### ENTREPRENEUR

Les Habitations G & G Inc.  
a/s Monsieur André Gosselin  
108 rue de l'Île Morris  
Terrebonne, Qc.  
J6W 6G6  
a/s M<sup>e</sup> Gilles Brunet  
Brunet & Robillard, Avocats  
1600 ST-Martin est, Tour A, suite 700  
Laval (Qc)  
H7G 4R8

### ADMINISTRATEUR

M<sup>e</sup> Marc Baillargeon  
Contentieux des garanties Abrisat/GMN  
7333 Place des Roseraies bur. 300  
Anjou, Qc.  
H1M 2X6

## PIÈCES

L'Administrateur a produit au dossier les pièces suivantes :

- A-1 : Déclaration de copropriété en date du 7 novembre 2014;
- A-1a) : Formulaire d'inspection pré réception en date du 15 octobre 2014;
- A-2 : Rapport d'inspection pré réception en date du 29 décembre 2015;
- A-3 : Courriel de la représentante du Syndicat en date du 25 avril 2016 et liste d'éléments à parachever et à corriger;
- A-4 : Résolution en date du 15 mai 2016;
- A-5 : Lettre de dénonciation en date du 18 mai 2016;
- A-6 : Lettre adressée à l'administrateur en date du 5 juin 2016 et liste d'éléments à parachever et à corriger;
- A-7 : Courriel de la représentante du Syndicat en date du 10 juin 2016 et liste d'éléments à parachever et à corriger;
- A-8 : Avis de 15 jours en date du 16 juin 2016;
- A-9 : Courriels de la représentante du Syndicat en date des 20 et 21 septembre 2016;
- A-10 : Décision de l'administrateur en date du 17 octobre 2016 et lettres;
- A-11 : Demande d'arbitrage en date du 22 novembre 2016.

Le Bénéficiaire a produit au dossier les pièces suivantes :

- B-0 : Sommaire des faits;
- B-1 : Guide Abrisat;
- B-2 : Pages 10 et 11;
- B-3 : Formulaire d'inspection pré réception octobre 2014;
- B-4 : Courriel\_20 mai;
- B-5 : Avis de fin des travaux;
- B-6 : Registraire des Entreprises;
- B-7 : Courriel du 21 janvier 2017;
- B-8 : Formulaire d'inspection pré réception décembre 2015;
- B-9 : Courriels et procès-verbal;
- B-10 : Preuve assurance;
- B-11 : Convocation\_Inspection\_août 2015+demande de documents;
- B-12 : Convocation\_Inspection\_décembre 2015;
- B-13 : Communications\_OTPQ.

## DÉCISION

- [1] Le Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage de la décision de l'Administrateur en date du 17 octobre 2016 en vertu de l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*).
- [2] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire en date du 21 novembre 2016, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) à la même date, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 22 novembre 2016.
- [3] L'audience a été suspendue, les parties désirant négocier et conclure une entente de règlement hors cour de la demande d'arbitrage.
- [4] Le travail et la collaboration de toutes les parties et de leur procureur ont fait en sorte que les discussions de règlement ont abouti avec succès à la conclusion d'une entente signée par toutes les parties.
- [5] Les parties ont unanimement demandé au Tribunal d'arbitrage d'entériner leur entente de règlement hors cour, dont l'original signé est déposé au greffe du CCAC.
- [6] Vu les faits au dossier, vu le *Règlement*, vu l'intérêt de la justice et des parties, après lecture du texte de l'entente, le Tribunal d'arbitrage conclut qu'il y a lieu d'accepter la demande des parties et d'entériner leur entente.

### PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [7] **ACCUEILLE** la demande des parties pour entériner leur entente de règlement hors cour.
- [8] **ENTÉRINE** l'entente de règlement hors cour entre toutes les parties signées par elles, du 23 février 2017, dont l'original est déposé au greffe du CCAC, qui se lit comme suit :
- [8.1] TRANSACTION
- [8.2] ATTENDU QUE le 17 octobre 2016 Abritat rendait une décision de l'Administrateur Martin Bérubé, relativement à la réception des parties communes et aux travaux à être corrigés;
- [8.3] ATTENDU QUE le SDC 949 à 991 Irène-Sénécal a demandé par voie d'arbitrage la révision de la décision de l'Administrateur;
- [8.4] ATTENDU QUE l'Entrepreneur et le Bénéficiaire sont parvenus à une entente afin de régler le présent dossier;

- [8.5] L'ENTREPRENEUR ET LE BÉNÉFICIAIRE CONVIENNENT DE CE QUI SUIVIT :
- [8.6] 1. La préambule fait partie intégrante des présentes;
- [8.7] 2. L'Entrepreneur convient d'entreprendre les travaux suivants tel que décrit au rapport DUSSAULT du 29 décembre 2015 joint en annexe aux présentes (Note du Tribunal d'arbitrage soussigné : PIÈCE A-2 DU CAHIER DE PIÈCES ÉMIS PAR L'ADMINISTRATEUR/Rapport d'Inspection pré réception Dossier 20151229 Immeuble sis au 949 à 991 Irène-Sénécal, Montréal, Québec/ Requérent Syndicat des copropriétaires 949-991 Sénécal/Date de la visite 29 décembre 2015/François Dussault T.P.), À SAVOIR :
- [8.7.1] 2.0 Le point 1 est à faire;
  - [8.7.2] 2.1 Les points 2 à 9 dudit rapport sont réglés;
  - [8.7.3] 2.2 Le point 10 est à faire par l'Entrepreneur;
  - [8.7.4] 2.3 Le point 11 est à faire aux condos 961, 969, 977;
  - [8.7.5] 2.4 Les points 12 à 20 sont réglés;
  - [8.7.6] 2.5 Les points 21 et 22 sont à faire;
  - [8.7.7] 2.6 Le point 23 est à faire;
  - [8.7.8] 2.7 Les points 24, 25 sont réglés;
  - [8.7.9] 2.8 Le point 26 est à faire;
  - [8.7.10] 2.9 Le point 27 est réglé;
  - [8.7.11] 2.10 Le point 28 est à faire;
  - [8.7.12] 2.11 Le point 29 est réglé;
  - [8.7.13] 2.12 Le point 30 est à faire;
  - [8.7.14] 2.13 Les points 31 et 32 sont à faire;
  - [8.7.15] 2.14 Les points 33, 34, 35 sont à faire;
  - [8.7.16] 2.15 Les points 36 à 40 sont réglés;
  - [8.7.17] 2.16 Le point 41 est à faire;
  - [8.7.18] 2.17 Le point 42 est réglé;
  - [8.7.19] 2.18 Les points 43 à 46 sont à faire;
  - [8.7.20] 2.19 Les points 47 et 48 sont réglés;
  - [8.7.21] 2.20 Le point 49 est à faire;
  - [8.7.22] 2.21 Les points 50 à 52 sont réglés;
  - [8.7.23] 2.22 Les points 53 et 54 sont à faire;
  - [8.7.24] 2.23 Les points 55 et 56 sont réglés;

- [8.7.25] 2.24 Le point 57 est à faire;
- [8.7.26] 2.25 Les points 58 à 65 sont réglés;
- [8.7.27] 2.26 Le point 66 est à faire;
- [8.7.28] 2.27 Le point 67 est réglé;
- [8.7.29] 2.28 Le point 68 est à faire;
- [8.7.30] 2.29 Les points 69 et 70 sont réglés;
- [8.7.31] 2.30 Le point 71 est à faire;
- [8.7.32] 2.31 Les points 72 à 76 sont réglés;
- [8.7.33] 2.32 Le point 77 est à faire;
- [8.7.34] 2.33 Le point 78 est réglé;
- [8.7.35] 2.34 Les points 79 et 80 sont à faire;
- [8.7.36] 2.35 Les points 81 à 86 sont réglés;
- [8.7.37] 2.36 Les points 87 et 88 sont à faire;
- [8.7.38] 2.37 Les points 89 à 98 sont réglés;
- [8.7.39] 2.38 Les points 99 et 100 sont à faire pour les condos 957, 969, 973 et 985;
- [8.7.40] 2.39 Le point 101 est réglé;
- [8.7.41] 2.40 Le point 102 est à faire;
- [8.7.42] 2.41 Le point 103 est réglé;
- [8.8] 3. L'Entrepreneur et le Bénéficiaire conviennent de fixer la date de réception des parties communes aux 29 décembre 2015;
- [8.9] EN CONSÉQUENCE DE L'ENTENTE, L'ADMINISTRATEUR ACCEPTE DE FAIRE CE QUI SUIT :
- [8.10] 4. Par conséquent, l'Administrateur modifiera sa décision du 17 octobre 2016 dans un délai de 45 jours afin de tenir compte de la modification de la date de réception des parties communes, convenue avec l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, soit au 29 décembre 2015;
- [8.11] 5. L'Administrateur modifiera également en conséquence les points 26 à 56 de la décision du 17 octobre 2016;
- [8.12] 6. L'Entrepreneur s'engage à terminer les points ci-haut mentionnés au plus tard le 30 juin 2017;
- [8.13] 7. L'Entrepreneur s'engage à rembourser les frais d'arbitrage à l'Administrateur dans les 30 jours de la réception de la facture qui lui sera acheminée par ABRITAT;

**ET ORDONNE** aux parties de s'y conformer.

- [9] **CONDAMNE** l'Administrateur à payer au CCAC les frais d'arbitrage du présent dossier, sous réserves de ses droits au remboursement de ces frais par l'Entrepreneur en vertu de l'entente de règlement hors cour signée et entérinée ce jour.
- [10] **CONSTATE** qu'il n'y a plus de différend entre les parties qui soit soumis à l'arbitrage, et **DÉCLARE** que ce dossier d'arbitrage est donc terminé et fermé par les présentes.

Montréal, le 23 février 2017



---

**M<sup>e</sup> ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC