

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **CCAC**

---

**ENTRE :** **ÉVELYNE PARÉ & DAVID LAVIGNE ;**  
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**C. :** **HABITATIONS ROBERT INC. ;**  
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**ET :** **GARANTIE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE ;**  
(ci-après l'« **Administrateur** »)

**Dossier CCAC : S18-092601-NP**

---

**Sentence arbitrale sur moyen préliminaire**

---

Arbitre : Michel A. Jeannot, CI Arb

Pour les Bénéficiaires : Me Marco Nocella

Pour l'Entrepreneur : aucun représentant

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Date de l'audition : 18 février 2019

Date de la Décision : 28 février 2019

**Identification complète des parties**

Bénéficiaires :

**Madame Évelyne Paré**  
**Monsieur David Lavigne**  
205, rue de l'Académie  
Dorval (Québec) H9S 0B1

Et leur procureur :

Me Marco Nocella  
Paul Boyer Avocat  
1100, boul. Crémazie Est, bur. 805  
Montréal (Québec) H2P 2X2

Entrepreneur :

**Habitations Robert Inc.**  
700, boul. de la Cité des Jeunes, local 2  
Saint-Lazare (Québec) J7T 2B5

Administrateur :

**Garantie Construction Résidentielle**  
7171, rue Jean-Talon Est  
Montréal (Québec) H1M 3N2

Et leur procureur :

Me Pierre-Marc Boyer  
Garantie Construction Résidentielle  
7171, rue Jean-Talon Est  
Montréal (Québec) H1M 3N2



## DÉCISION

### Introduction

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « Règlement ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) (« Loi Bâtiment »), par nomination du soussigné en date du 1<sup>er</sup> octobre 2018, le tout suivant à une réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes (la « Garantie » ou « Plan ») datée du 9 avril 2018 et relativement à deux (2) demandes d'arbitrages des Bénéficiaires au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) reçues le 26 septembre 2018 et le 7 novembre 2018.
- [2] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires aux présentes découle de deux (2) décisions de l'Administrateur :
- [2.1] une première décision datée du 27 août 2018, n° 124112-872 (la « **Décision Adm.**»);
- [2.2] une seconde décision datée du 9 octobre 2018, n° 124112-872 (la « **Décision compl. Adm.**»); et
- [2.3] les décisions sont identifiés ci-après, au besoin et collectivement, les «**Décisions**».
- [3] La Décision Adm. consiste en dix-huit (18) points et la demande d'arbitrage vise tous ces points.
- [4] La Décision compl. Adm. concerne les points 1, 4 et 15 de la Décision Adm.

### Mandat et juridiction

- [5] L'arbitre a reçu son mandat de CCAC le 1er octobre 2018 pour le dossier S18-092601-NP et le 9 novembre 2018 pour le dossier S18-110701-NP.
- [6] Sur nomination par le Centre, la compétence de l'Arbitre lui est *ipso facto* accordée en vertu de l'article 106 du Règlement.

### Extraits pertinents du plumitif

26.09.2018	Réception par le greffe du CCAC de l'avis d'arbitrage des Bénéficiaires ainsi que de leurs pièces jointes
01.10.2018	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de l'arbitre
25.10.2018	Réception de la comparution de Me Pierre-Marc Boyer pour l'Administrateur ainsi que du cahier de pièces



25.10.2018	LT aux parties : recherche de disponibilité pour fixer appel conférence préparatoire
31.10.2018	LT aux parties : confirmation date et heure de l'appel conférence préparatoire
07.11.2018	Réception par le greffe du CCAC du second avis d'arbitrage des Bénéficiaires
09.11.2018	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de l'arbitre
19.11.2018	Appel conférence
26.11.2018	Appel conférence et transmission du procès-verbal d'appel conférence
21.01.2019	Réception de la déclaration commune des parties
14.02.2019	LT aux parties : confirmation date, heure et emplacement de l'audience
18.02.2019	Audience en salle 22.02 du Tribunal Administratif du Québec
28.02.2019	Décision

- [7] Le 19 février 2018, lors d'un ajournement, et à la suggestion du tribunal, l'Administrateur convient de moduler sa position afin que, de consentement, des démarches soient précisées afin que la source des désordres ainsi que subsidiairement l'identification des correctifs appropriés puissent être, avec plus de précisions, déterminés.
- [8] Suite à cet ajournement, les parties ont convenu d'une entente de principe le 20 février 2019 et ont requis que l'arbitre rende une décision arbitrale sur la base de leur entente.

### **Faits pertinents**

- [9] Les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont signé un contrat d'entreprise le 20 juillet 2016 pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf au 205, rue de l'Académie à Dorval, Québec, H9S 0B1 (le « Bâtiment »).
- [10] Les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont également signé un contrat de garantie le 9 Septembre 2016 en vertu du Plan de garantie de la Garantie Construction Résidentielle.
- [11] Les Bénéficiaires ont retenu les services de Monsieur Patrick Ouellet, ingénieur, celui-ci ayant produit un rapport portant la date du 24 janvier 2019 et ayant témoigné lors de l'audition du 18 février 2019.
- [12] L'essentiel des motifs d'arbitrage des Bénéficiaires a trait à l'insuffisance, selon eux, des instructions de l'Administrateur dans ses 2 décisions, relativement à un calendrier de travaux et à certaines précisions quant à la méthode corrective à être utilisée par l'Entrepreneur et quant au refus de l'Administrateur par la Décision Adm. de certains points de réclamation des Bénéficiaires.



[13] L'Entrepreneur ne s'est pas présenté aux conférences téléphoniques préparatoires, ni lors de l'audition, bien que et à chaque fois dûment convoqué.

**Entente de principe des parties présentes à l'audition, entérinée par le Tribunal**

[14] L'Administrateur et les Bénéficiaires ont convenu, afin de régler le présent litige, de mandater Monsieur Patrick Ouellet (sous réserve du paragraphe 14), ingénieur, afin que celui-ci propose un plan d'intervention adéquat de travaux correctifs pour régler les points de la présente demande d'arbitrage de façon définitive, et ce à l'exception des points 16 et 18 de la Décision Adm.; par conséquent, les points visés sont les points 1 à 7, 9 (en partie), 11 à 15 et 17 de la décision Adm. et les points 1, 14 et 15 de la décision compl. Adm. En ce qui concerne les « nouveaux points » 19 à 24 soumis par les Bénéficiaires lors de l'arbitrage, il a été convenu ce qui suit.

[15] Les points 20, 21, 22 et 23 de ces « nouveaux points » sont déjà inclus aux points des 2 décisions de l'Administrateur :

[15.1] Quiconque insatisfait de cette décision de l'Administrateur bénéficiera des recours (options) prévu à la Section III du Règlement.

[16] Les points 19 et 24 feront l'objet d'une décision supplémentaire de l'Administrateur dans les plus brefs délais.

[17] Quant aux points 16 et 18 de la Décision Adm., ils sont abandonnés par les Bénéficiaires.

[18] Quant aux points 8 et 9 de la Décision Adm., il est convenu que l'Entrepreneur doit agir dans les plus brefs délais pour régler ces déficiences afin d'empêcher définitivement le gel de tuyauterie (point 8) et pour ajuster temporairement la bouche de sortie du conduit d'évacuation du chauffe-eau (point 9) selon les exigences de la fiche technique du manufacturier.

[19] Quant à l'escalier intérieur (point 10), l'Entrepreneur devra finaliser de manière définitive les travaux correctifs requis dans les 45 jours de la présente décision :

[19.1] L'Entrepreneur sera mis en copie de toutes correspondances pertinentes afin qu'il puisse, en toute et lieu, lui être opposable.

[20] L'acceptation du mandat de Patrick Ouellet est fait sous réserve de recevoir, dans les plus brefs délais, une offre de services détaillant son taux horaire, un estimé des coûts, les tests et vérifications requis pour élaborer le plan d'intervention, l'échéancier prévu et toute autre information pertinente quant au mandat. Les services de Monsieur Ouellet ne pourront être refusés par l'Administrateur sauf pour un motif sérieux.



- [21] Patrick Ouellet devra s'adjoindre, pour l'accomplissement de son mandat, les services d'un architecte compétent dans les matières correspondant aux besoins reliés à certaines questions techniques. Les coûts de cette assistance devront être inclus dans l'offre de services.
- [22] Les coûts du mandat de Patrick Ouellet seront assumés par l'Administrateur, qui cependant les refacturera à l'Entrepreneur (conformément, entre autre, à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement).
- [23] Patrick Ouellet préparera, dans un premier temps, un plan d'intervention préliminaire qui précisera les tests et vérifications à effectuer afin de déterminer les mesures correctives définitives et nécessaires pour régler les déficiences, ainsi que leurs coûts et échéancier possibles :
- [23.1] À nouveau, l'Entrepreneur sera mis en copie de toutes correspondances pertinentes afin qu'il puisse, en toute et lieu, lui être opposable.
- [24] Dans un second temps, suivant l'exécution des tests et vérifications recommandés et la détermination des causes des déficiences, un plan d'intervention final sera préparé par Patrick Ouellet et proposera les mesures correctives définitives et nécessaires pour régler les déficiences, ainsi que les coûts desdites mesures et échéancier possible. À la suite de la réception du plan d'intervention final soumis par Patrick Ouellet, l'Entrepreneur disposera d'un délai de 45 jours pour exécuter les travaux correctifs, et devra embaucher Patrick Ouellet afin d'effectuer la surveillance des travaux correctifs requis (ainsi que l'architecte préalablement mandaté pour ce qui a trait aux besoins reliés à certaines questions techniques), le tout étant aux frais de l'Entrepreneur. Au terme de ce délai, les dispositions habituelles du Règlement reliées à la prise en charge des travaux par l'Administrateur s'appliqueront.
- [25] Quant aux frais d'expertise de Patrick Ouellet, en vertu de l'article 22 et 116 du Règlement, l'Administrateur les remboursera à concurrence de 3 179,86\$ plus taxes applicables (montant à parfaire et sous réserve de la réception d'une facture additionnelle relativement à sa présence lors de l'audience d'arbitrage).

## **DÉCISION**

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

**PREND** acte de l'entente des parties et l'entérine tel que ci-devant décrit.

**ORDONNE** à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux correctifs reliés aux points 1 à 7, 9 (quant à la correction de la longueur du conduit du chauffe-eau), 11 à 15 et 17 de la décision de l'Administrateur du 27 août 2018 ainsi que des points 1, 14 et 15 de la



décision de l'Administrateur du 9 octobre 2018, dans un délai de 45 jours de la réception du plan d'intervention final de Monsieur Patrick Ouellet, ingénieur, tel que décrit aux présentes.

**ORDONNE** à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux correctifs reliés aux points 8 (gel de la tuyauterie de la laveuse et lavabo) et 9 (correction de la bouche de sortie du conduit du chauffe-eau) de la décision de l'Administrateur du 27 août 2018 dans un délai de 10 jours de la réception par l'Entrepreneur de la présente décision arbitrale, faute de quoi les dispositions habituelles du Règlement reliées à la prise en charge des travaux par l'Administrateur s'appliqueront.

**ORDONNE** à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux correctifs reliés au point 10 de la décision de l'Administrateur du 27 août 2018 dans un délai de 45 jours de la réception par l'Entrepreneur de la présente décision arbitrale, faute de quoi les dispositions habituelles du Règlement reliées à la prise en charge des travaux par l'Administrateur s'appliqueront.

**ORDONNE** à l'Administrateur de rendre une décision supplémentaire portant sur les points 19 et 24 des « nouveaux points » soumis par les Bénéficiaires en arbitrage.

**ORDONNE** à l'Administrateur à rembourser aux Bénéficiaires le montant de 3 179,86\$ plus taxes applicables à titre de frais d'expertise (montant à parfaire et sous réserve de la réception d'une facture additionnelle relativement à sa présence lors de l'audience d'arbitrage).

**ORDONNE** à l'Entrepreneur, Habitations Robert Inc., de rembourser à l'Administrateur les honoraires et frais facturés à ce dernier pour la préparation du plan d'intervention de l'expert retenu, Patrick Ouellet.

**ORDONNE** à l'Entrepreneur, Habitations Robert Inc., de payer les honoraires et frais relatifs au mandat de surveillance des travaux correctifs octroyé à l'expert retenu, Patrick Ouellet.

**RÉSERVE** à Garantie de Construction résidentielle (GCR), ses successeurs et ayant droits, ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

**GARDE** compétence juridictionnelle sur tout différend relatif à toute décision à être émise par l'Administrateur suite à une réclamation des parties concernant le bâtiment résidentiel des Bénéficiaires, incluant au respect de toute ordonnance, ou qui peuvent en découler, et incluant les travaux correctifs à être effectués et le délai pour les effectuer, suite à une demande d'arbitrage dûment produite en vertu du Règlement.



**LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de la GCR, 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 trente (30) jours.

Montréal, le 28 février 2019



**Michel A. Jeannot, CIARB.**

