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 :	**ARIANE DESLANDES & JONATHAN GARAND ;**
	(ci-après les« **Bénéficiaires** »)
ET :	**LES CONSTRUCTIONS VAUBEC INC. ;**
	(ci-après l'« **Entrepreneur** »)
ET :	**GARANTIE QUALITÉ HABITATION ;**
	(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossiers CCAC : S18-062614-NP

Ordonnance

Arbitre :	Me Michel A. Jeanniot
Pour l'Entrepreneur :	Me Mathieu Lacelle
Pour les Bénéficiaires :	Me Katheryne Desfossés Me Stéphane Gauthier
Pour l'Administrateur :	Me Jean-Raymond Paradis
Date de la Décision :	26 juillet 2018

Identification complète des parties

Bénéficiaires :	Madame Ariane Deslandes Monsieur Jonathan Garand 390, rue le Doral Montréal (Québec) J0P 1Z0 Et leurs procureurs : Me Katheryne Desfossés Me Stéphane Gauthier Cain Lamarre 330, rue Cormier, bureau 201 Drummondville (Québec) J2C 8B3
Entrepreneur :	Les Constructions Vaubec Inc. 165, Royal, C.P. 426 Les Coteaux (Québec) J7X 1M9 Et leur procureur : Me Mathieu Lacelle Bélanger Sauvé 5, place Ville-Marie, bureau 900 Montréal (Québec) H3B 2G2
Administrateur :	Garantie Qualité Habitation 9200, boul. Métropolitain Est Montréal (Québec) H1K 4L2 Et leur procureur : Me Jean-Raymond Paradis Bélanger Paradis 9200, boul. Métropolitain Est Montréal (Québec) H1K 4L2

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de CCAC le 13 juillet 2018.

Valeur en litige

Classe V, valeur supérieure à 60 000 $.

ORDONNANCE

Mise en contexte

[1] La présente Ordonnance fait suite à la réception de dix-huit (18) demandes d'arbitrage des Bénéficiaires.

[2] Dans le présent dossier, l'Administrateur s'est prononcé sur dix-huit (18) bâtiments comme suit (ci-après le « Collectif ») :

Dossier	Bénéficiaires	Adresse	Entrepreneur	Administrateur
S18-062601-NP	Marie-Hélène Auclair & Éric Lachance	264, Graham-Cooke, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062602-NP	Caroline Gosselin & Steve Girard	266, Graham-Cooke, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062603-NP	Martine Diotte & Steve Legault	239, Graham-Cooke, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062604-NP	Jessica Fontaine & Marc-André Pépin	238, Graham-Cooke, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062605-NP	Julie Decosse & Étienne Turcotte	234, Graham-Cooke, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062606-NP	Michèle Richard & Claude Durocher	233, Graham-Cooke, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062607-NP	Cindy Roe & Francis Vincent	742, Le Géant, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062608-NP	Gaétan Jean	725, Le Géant, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062609-NP	Christina Forster & Paul Grégory	402, du Golf, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062610-NP	Lyne Daigneault & Marc-David Littler	397, Le Doral, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062611-NP	Gabriel Arroyo	393, Le Doral, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062612-NP	Sonia Brown & Daniel Duval	395, Le Doral, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062613-NP	Brigitte Leclair & Patrice Laurin	391, Le Doral, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062614-NP	Ariane Deslandes & Jonathan Garand	390, Le Doral, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062615-NP	Francine St-Germain	531, Le Diable, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062616-NP	Marie-Catherine Hamel & Pier-Luc Paré	543, Le Diable, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062617-NP	Vanessa Leconte & Marc-Antoine Daigneault	721, Le Géant, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S18-062618-NP	Sylvie Pelletier & André Dubois	541, Le Diable, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation

[3] Une décision arbitrale a été rendue le 29 mai 2018 concernant, entre autre, le présent Collectif.

[4] Les présentes demandes d'arbitrage furent, depuis, formulées par les procureurs des Bénéficiaires vu le possible non-respect de la mise en œuvre de la garantie et plus particulièrement un différend qui porte :

> «... *sur la possibilité pour l'Administrateur de se soustraire à la stabilisation des bâtiments par pieux dans l'éventualité où les tassements différentiels étaient inférieurs à 17mm, le tout alors que les décisions de l'Administrateur de stabiliser les bâtiments par pieux n'ont pas été portées à l'arbitrage par l'Entrepreneur.*»

[5] Après notification de la demande d'arbitrage (les articles 11 et 12 R.A.P.G.) ainsi que la nomination du soussigné comme arbitre pour et dans les dossiers mentionnés au paragraphe [2] *infra* et en temps utile avant le premier appel conférence et conférence de gestion, les procureurs de l'Administrateur sous la plume de Me Jean-Raymond Paradis (Bélanger Paradis Avocats) se prononce et confirme que sa cliente «*ne remettait pas en doute la nécessité de pieuter les fondations des bâtiments*» (puisque la seule question en litige, dans les dossiers, concernait la nécessité (ou la dispense) de dalle structurale s'il y avait pieutage des fondations des bâtiments).

[6] Vu l'absence de toute contestation et plus particulièrement l'acquiescement par l'Administrateur à la demande telle que formulée par les Bénéficiaires, le président du tribunal est autorisé à procéder et à rendre sa décision sans autre avis ou délai.

[7] Vu l'article 123 du Règlement, vu les circonstances particulières de ces dossiers et puisqu'ici les circonstances le justifient (*infine* article 116 du Règlement), les frais seront à la charge de l'Administrateur mais exceptionnellement limités à 50 $ par dossier.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCORDE la demande des Bénéficiaires.

ORDONNE ET PRÉCISE que pour les fins de la mise en œuvre des décisions rendues le 28 mai 2018 dans les présents dossiers, l'Administrateur peut uniquement se soustraire à la pose d'une dalle structurale si les tassements différentiels d'un bâtiment sont inférieurs à 17mm et qu'il n'est pas possible pour l'Administrateur de se soustraire à la stabilisation des bâtiments par pieux au pourtour des bâtiments composant le Collectif (*infra* paragraphe [2]), même dans une telle éventualité.

CONDAMNE l'Administrateur aux frais et dépens, qui pour fin des présentes, seront limités à 50 $ par dossier.

RÉSERVE à Garantie Qualité Habitation (l'Administrateur) 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.

Montréal, le 26 juillet 2018

Michel A. Jeanniot, ClArb.
Arbitre/CCAC