

# 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 du Québec (RBQ)  
GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)

---

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

ENTRE : **S.D.C des unités 2330 à 2336 Hamelin.**  
(ci-après « *Les Bénéficiaires* »)

ET : **Construction D.M. Turcotte J.M. inc.**  
(ci-après « *l'Entrepreneur* »)

ET : **LA GARANTIE ABRITAT inc.** (RAYMOND CHABOT  
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC. ès qualités d'administrateur  
provisoire du plan de garantie)  
(ci-après « *l'Administrateur* »)

N° dossier ABR : 328248-1  
[18-102MB]  
N° dossier GAJD : 20181911  
N° dossier Arb. : GAJD.019

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : M. Claude Prud'Homme

Pour l'Entrepreneur : M. Jacques Turcotte

Pour les Bénéficiaires : M. André Bérubé,  
Représentant du Syndicat des  
copropriétaires et *Bénéficiaire*

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Marc Baillargeon

Date de l'audition : S / O

Date de la décision arbitrale : 7 janvier 2020

[1] L'arbitre a reçu son mandat du GAJD le 19 novembre 2018.

## HISTORIQUE DU DOSSIER

### Date Documents contractuels

02/09/13 Date de l' "Avis de Fin des travaux " des parties communes  
04/10/13 Date de "la Déclaration de copropriété"

### Processus d'arbitrage initié par le SDC / par les *Bénéficiaires*

19/10/17	Première dénonciation par les <i>Bénéficiaires</i> des problèmes de fenêtres et d'accumulation d'eau sur la galerie arr. à l' <i>Entrepreneur</i> .
08/01/18	Réception par l' <i>Administrateur</i> des copies des dénonciations faites à l' <i>Entrepreneur</i>
13/09/18	Visite de l'Inspecteur / Conciliateur (A. Delage) de l' <i>Administrateur</i> .
05/11/18	Date d'émission de la " <b>Décision</b> " par l' <i>Administrateur</i> (5 Points).
19/11/18	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les <i>Bénéficiaires</i> (4 Points contestés).
19/11/18	Avis de nomination de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier d'arbitrage transmise par GAJD
02/05/19	Réception d'un avis de <i>désistement sur entente</i> reçu par courriel des <i>Bénéficiaires</i> concernant exclusivement le Point n° 3
10/05/19	Visite de la résidence des <i>Bénéficiaires</i> par l' <i>Arbitre</i> en présence de l' <i>Entrepreneur</i> et des <i>Bénéficiaires</i> seulement
04/06/19	Réception d'un avis de désistement reçu par courriel des <i>Bénéficiaires</i> concernant les autres Points (n° 1, 2, et 4)

## VALEUR DE LA RÉCLAMATION : Entre \$ 7, 001 et \$ 15, 000.

### LE LITIGE

[2] La Décision pour ce dossier a été rendue par l'*Administrateur* le 5 novembre 2018.

[3] Le présent litige vise à la contestation par les *Bénéficiaires* d'une partie de cette « *Décision de l'Administrateur* », (la « **Décision** ») et qui portait initialement sur cinq (5) points. Les *Bénéficiaires* font appel de quatre (4) des cinq (5) Points auxquels l'*Administrateur* a initialement tranché en faveur de l'*Entrepreneur* lors de l'émission de sa *Décision*, soit les Points (« **Point(s)** ») suivants ;

- Point n° 01 : Eau sur la galerie de l'unité 2334 ;
- Point n° 02 : Climatiser de l'unité 2334 mal installé ;
- Point n° 03 : Présence d'humidité et de glace dans les fenêtres ;
- Point n° 04 : Gouttières qui ne sont pas munies de descentes ;

### DÉSISTEMENT SUR ENTENTE EN RÉFÉRENCE AVEC LE POINT N° 3

[4] Quelques jours précédant la visite prévue du mois de mai 2019 (soit le 2 mai 2019 plus précisément), le représentant désigné du syndicat des copropriétaires a communiqué par courriel avec les parties au dossier une première fois pour signifier un désistement sur entente pour le Point n° 03 : Présence d'humidité et de glace dans les fenêtres. Selon le *Bénéficiaire* M. André Bérubé, il y aurait eu une entente entre l'*Entrepreneur* et les *Bénéficiaires* pour régler à la convenance de ces derniers, l'objet de leur demande d'arbitrage quant au Point 3. Nous reviendrons un peu plus loin sur notre interprétation de ce courriel transmis par le représentant des *Bénéficiaires*. Notons cependant qu'au moment de prendre acte de l'Avis de désistement sur entente, ni l'*Arbitre*, ni les autres parties n'avaient plus de détails quant à ce désistement.

### **VISITE DES LIEUX**

- [5] Une visite de la résidence des *Bénéficiaires* a eu lieu le 10 mai 2019 à 13;15. Notons cependant l'absence des représentants de l'*Administrateur* qui ont préféré décliner l'invitation de participer à ladite visite. Les autres parties au dossier étaient toutefois présentes.

### **DÉSISTEMENT / ABANDON DE LA DEMANDE D'ARBITRAGE**

- [6] Dans un second courriel transmis par les *Bénéficiaires aux parties*, cette fois-ci daté du 4 juin 2019, M. Bérubé, demandait à l'arbitre de mettre fin aux procédures d'arbitrage entreprises par le syndicat des copropriétaires et se désistait du même fait des trois (3) autres Points réclamés dans cette demande d'arbitrage.

### **DEMANDE DE REMBOURSEMENT DES FRAIS D'EXPERTISE**

- [7] Bien qu'il n'en soit fait mention à aucun endroit dans le courriel de désistement transmis par les *Bénéficiaires* le 4 juin 2019, l'arbitre note cependant que lors de la visite de la résidence en mai 2019, ces derniers avaient clairement fait mention qu'il était de leur intention de demander le remboursement des frais d'expertise engagés pour le présent dossier d'arbitrage.
- [8] Dans ce dossier, les *Bénéficiaires* ont fait parvenir par courriel aux parties, deux (2) factures de la firme Rouleau Inspection inc. totalisant \$ 515.00 + taxes pour la production de ladite Expertise.
- [9] À mon avis, cette expertise et son complément (Addendum) sont plus de l'ordre de l'inspection visuelle bonifiée de thermographies que de l'expertise. Aucun article de quelque loi, code ou règlement n'y est référé. Aucune charte ou tableau soutenant les observations mentionnées dans leur rapport n'a pu consultée. Les seules informations « techniques » contenues dans cette Expertise ne présentent aucune référence précise et ne donnent pas la source d'où elles ont été extraites. Les conclusions contenues dans ce rapport ne peuvent donc être considérées comme étant techniques et scientifiques. Je note de plus, que l'inspecteur ayant effectué la visite et rédigé le rapport (M. Mathieu Rouleau) n'a pas présenté ses qualifications professionnelles à même ledit rapport.
- [10] En définitive, le document transmis par les *Bénéficiaires* n'a su éclairer le tribunal d'arbitrage d'aucune façon et n'a en fait été d'aucune utilité dans la prise de décision du présent dossier.
- [11] En conséquence de ce qui précède, je ne peux ordonner le remboursement des sommes engagées par les *Bénéficiaires* pour la production de ladite Expertise et de son Addendum.

### **Décision du tribunal d'arbitrage en regard à la demande de départage des FRAIS D'ARBITRAGE**

- [12] Le représentant des *Bénéficiaires* dans son courriel du 2 mai 2019, nous signifiait un *désistement sur entente* quant au Point 3 de leur demande d'arbitrage. Dans ce courriel, le *Bénéficiaire* nous indiquait en être venu à une entente avec le sous-traitant de fenêtre Boulet Porte et Fenêtres pour une correction de la problématique à la convenance du syndicat des copropriétaires. Lors de la visite de la résidence des *Bénéficiaires* le 10 mai 2019, M. Bérubé a confirmé que c'est grâce à l'intervention du représentant de l'*Entrepreneur*, M. Jacques Turcotte, qu'il a pu en venir à une entente satisfaisante pour le SDC.
- [13] Dans sa lettre de désistement du 4 juin 2019, M. Bérubé réitère que c'est grâce à l'intervention de M. Turcotte si les correctifs ont pu s'effectuer. Suivant cette argumentation, M. Bérubé en vient à la conclusion que le SDC a eu gain de cause sur au moins l'un des points réclamés et qu'ainsi, (en vertu de l'Article 123 du Règlement du Plan de Garantie), aucune autre somme d'argent ne devrait être imputée aux *Bénéficiaires*.
- [14] S'il est vrai que des travaux correctifs ont bel et bien été réalisés par le sous-traitant Boulet Porte et Fenêtres, il y a toutefois lieu d'y apporter certaines précisions.
- [15] Lors de la visite des lieux le 10 mai 2019, M. Turcotte, représentant de l'*Entrepreneur* a mentionné avoir simplement mis en contact le sous-traitant et le représentant du SDC. Il mentionne ne pas être intervenu, ni intercedé de quelque façon auprès dudit sous-traitant. D'ailleurs lorsqu'interrogé pendant cette visite, M. Bérubé a confirmé avoir payé pour les travaux du sous-traitant afin que celui-ci effectue les correctifs réglant la situation de la porte-patio et des fenêtres. Aucune démonstration n'a été faite non plus pouvant établir que les sommes payées par les SDC aient pu être réduites de quelque façon résultant d'une négociation avec l'*Entrepreneur* ou son sous-traitant en porte et fenêtres.
- [16] Ces faits se confirment entre autres par le courriel transmis par M. Turcotte le 5 juin 2019, soit le lendemain suivant la réception de l'avis de désistement complet du SDC. Dans ce courriel du 5 juin, M. Turcotte mentionne n'avoir fait qu'un « *service call* » au sous-traitant Boulet. Ce dernier a envoyé une équipe de service et le SDC (ou M. Bérubé) a réglé la facture pour le remplacement des coupe-froids et autres menus travaux relatifs à la porte-patio et aux fenêtres.
- [17] Comme il n'y a eu aucun accord de règlement entre l'*Entrepreneur* et les *Bénéficiaires* et qu'il appert selon toute évidence que le règlement du Point 3 en litige tire plus sa source d'un appel de service payé par le SDC, je ne peux convenir qu'il y a eu gain de cause ni total, ni partiel pour ce Point 3 par les *Bénéficiaires*.
- [18] Comme les *Bénéficiaires* se sont désistés des trois (3) autres Points faisant l'objet de ce présent dossier d'arbitrage, ceux-ci sont donc considérés comme n'ayant gagné aucun des points réclamés, ni en partie ni en totalité. Tel que stipulé à l'Article 123 alinéa 2, :

*Lorsque le demandeur est le bénéficiaires, ces coûts (de l'arbitrage, ajout de l'arbitre désigné) sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.* (Caractères gras et soulignés rajoutés par l'arbitre).

Les *Bénéficiaires* ne peuvent donc réclamer d'être exclus du départage des coûts de l'arbitrage.

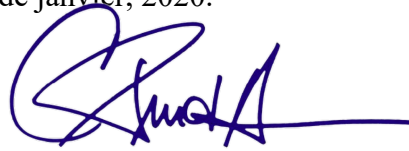
**POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**PREND ACTE** du désistement explicite des *Bénéficiaires* pour chacun des Points réclamés dans ce dossier ;

**ORDONNE** aux *Bénéficiaires* de payer \$ 50 plus taxes pour couvrir leur part des frais d'arbitrage.

**ORDONNE** à l'*Administrateur* de payer le montant résiduel des frais d'arbitrage.

**EN FOI DE QUOI**, j'ai signé le 7<sup>ième</sup> jour de janvier, 2020.



---

M. Claude Prud'Homme,  
Arbitre désigné / GAJD