

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 : SDC 540 Chemin Oka,
(ci-après « les Bénéficiaire »)

ET : 9135-9307 Québec inc. / Les Habitations D.M.
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : GARANTIE Abritat inc., Raymond Chabot
Administrateur Provisoire inc. Ès qualités
d'administrateur provisoire du plan de la
garantie (GCR)
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier arbitre : GAJD.046
N° dossier ABR : 357694-1 [205117]
N° dossiers GAJD : 20210707

SENTENCE ARBITRALE FINALE

Arbitre : M. Claude Prud'Homme

Pour les Bénéficiaires : Me Jean-Philippe Desabrais,
PFD Avocat / Attorney
Mme Nathalie Toddy, Secrétaire trésorière SDC

Pour l'Entrepreneur : Me Martin Janson,
Janson Larente Roy Avocats
M. Maxime Poulin

Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon, Abritat
M. Robert Roberge,
Inspecteur - conciliateur

Dates d'audition : N / A

Date de la décision arbitrale : 4 janvier 2022

[1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAJD pour ce dossier d'arbitrage, le 9 juillet 2021.

HISTORIQUE DES DOSSIERS

Date	Documents contractuels
27/03/14	Contrat préliminaire typique et garantie + Annexe "C" (Mme Nathalie Toddy)
07/07/14	Formulaire de Déclaration de copropriété
07/09/14	Formulaire d'inspection pré-réception unité Ruby Morin et Anthony Diles
15/06/15	Procès-verbal assemblée des copropriétaires du SDC 540 Ch. Oka
15/12/15	"Réception des parties communes"

Processus d'arbitrage initié par la Bénéficiaire.

Dossier CPA n° GAJD-046 / Dossier GAJD n° 20210707 / Dossier ABR n° 357694-1

01/06/20	Date d'émission du Rapport d'inspection diagnostic de "Les Inspections One Spec inc" pour le compte du SDC
10/06/20	Lettre de dénonciation des Bénéficiaires.
10/06/20	Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire.
28/08/20	Réception par ABR (Administrateur) de la réclamation du Bénéficiaire
13/01/21	En liasse - Avis 15 jours à l'Entrepreneur envoyé par l'Administrateur
10/02/21	Date de la Visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l'Administrateur (M. Robert Roberge).
03/05/21	Date d'émission de la "Décision" (initiale) par l'Administrateur.
21/06/21	Date d'émission de la "Décision Supplémentaire" par l'Administrateur.
07/07/21	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par le Bénéficiaire
09/07/21	Avis de nomination de l'Arbitre et ouverture du dossier d'arbitrage transmise par GAJD
09/12/21	Transmission - Décision interlocutoire de l'Arbitre sur délai la date de fin des travaux / réception des espaces com.

VALEUR DE LA RÉCLAMATION : Plus de \$ 60 000 \$

LE LITIGE

- [2] La résidence des Bénéficiaires est située au 540 chemin d'Oka, Deux-Montagnes (unités A à H), Québec. Le type de résidence pour ce dossier est de type en copropriété divise, mais la réclamation touche uniquement les parties communes du présent bâtiment.
- [3] Pour ce dossier de conciliation n° 205117 d'Abritat et de la *Décision Supplémentaire de l'Administrateur* s'y rattachant, dossier qui portait initialement sur trente-sept (37) Points, les Bénéficiaires font appel de la totalité des Points de cette Décision, soit les trente-sept (37) Points dénoncés. Il s'agit des Points (« **Point(s)** ») 1 à 37. Notons que l'Administrateur a initialement tranché en faveur de l'Entrepreneur pour l'ensemble des trente-sept (37) Points lors de l'émission de sa *Décision*.
- [4] La désignation (selon la nomenclature utilisée à la *Décision supplémentaire de l'Administrateur*) des Points (« **Point(s)** ») portés en arbitrage est la suivante ;

- Point n° 01 : FISSURES DE FONDATION
- Point n° 02 : CONDUIT D'ACCÈS DU DRAIN FRANÇAIS
- Point n° 03 : MEMBRANE DE FONDATION À SCELLER
- Point n° 04 : SÉPARATION COUPE-FEU DE L'ENTRETOIT
- Point n° 05 : ABSENCE D'ÉTRIER AUX SOLIVES
- Point n° 06 : LIEN CONTINU ET ABSENCE DE VENTILATION AU BAS DES MURS

- Point n° 07 : JOINTS DE SCÉLLEMENT ABSENTS À PLUSIEURS ENDROITS
- Point n° 08 : REVÊTEMENT MAL FIXÉ ET NON TEINT AUX EMBOUTS
- Point n° 09 : ABSENCE DE LARMIER AUX OUVERTURES (MOULURES D'ÉGOUTTEMENT)
- Point n° 10 : ABSENCE DE SCÉLLEMENT AUX POURTOURS DES LUMINAIRES ET AUTRES FINITIONS
- Point n° 11 : ABSENCE D'ISOLANT À LA PORTE DE LA SALLE ÉLECTRIQUE
- Point n° 12 : ABSENCE DE CRÉPI À CERTAINS ENDROITS
- Point n° 13 : HAUTEUR DES MARCHES INÉGALES À L'ESCALIER ARRIÈRE
- Point n° 14 : PENTE DE TERRAIN NÉGATIVE VERS LE BÂTIMENT
- Point n° 15 : ABSENCE DE GRILLE DE PROTECTION AU SOFFITE
- Point n° 16 : BASE DU MAT ÉLECTRIQUE ENFOUI DANS LE SOL
- Point n° 17 : ÉCLAIRAGE DE LA SALLE ÉLECTRIQUE NON SÉCURITAIRE
- Point n° 18 : ABSENCE DE CHAUFFAGE DANS LA SALLE ÉLECTRIQUE
- Point n° 19 : ABSENCE DE DÉTECTEUR DE FUMÉ AU REZ-DE-CHAUSSÉE
- Point n° 20 : PORTE D'ACCÈS AUX UNITÉS NON CONFORME (NE FERME PAS SEULE)
- Point n° 21 : ABSENCE DE COUPE-FROID ET SEUIL AUX PORTES DES REMISES
- Point n° 22 : MANQUE D'ISOLANT SUR LA TUYAUTERIE DE L'ENTRETOIT
- Point n° 23 : PARE VAPEUR NON SCÉLLÉ
- Point n° 24 : BARDEAUX D'ASPHALTE INSTALLÉS VERTICALEMENT
- Point n° 25 : JOINTS DE MORTIER DE BRIQUES ALTÉRÉS
- Point n° 26 : SCÉLLEMENT DE PORTE DE FAÇADE DÉTÉRIORÉ
- Point n° 27 : PERTE DE CHALEUR DANS L'ENTRETOIT
- Point n° 28 : MANQUE D'AJUSTEMENT AUX PORTES DES REMISES
- Point n° 29 : TRACE D'INFILTRATIONS D'EAU DANS L'ENTRETOIT
- Point n° 30 : TÊTES DE CLOU APPARENTES
- Point n° 31 : BARDEAUX DE TOITURE MAL FIXÉ
- Point n° 32 : TUYAUTERIE DU BASSIN DE CAPTATION SEMBLE BLOQUÉE
- Point n° 33 : PORTE DE FAÇADE MAL AJUSTÉE
- Point n° 34 : ABSENCE DE MUR DE PROTECTION DANS LE STATIONNEMENT
- Point n° 35 : PUISARD NON RACCORDÉ
- Point n° 36 : DESCENTE DE GOUTTIÈRE MAL INSTALLÉE
- Point n° 37 : COLONNES ET SUPPORTS DE BALCONS AFFECTÉS PAR L'EAU

VISITE DES LIEUX ET VISIOCONFÉRENCE.

- [5] Il n'y a pas eu de visite de la résidence des *Bénéficiaires* effectuée conjointement par l'Arbitre et les parties dans le présent dossier. Il y a cependant eu une visioconférence de gestion de l'instance / préparation à l'arbitrage initial le 26 octobre 2021 en présence de l'ensemble des parties.

DÉCISION INTERLOCUTOIRE RELATIVEMENT À LA DATE DE RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES (FIN DES TRAVAUX)

[6] Les parties au dossier ont requis de l'Arbitre désigné qu'il prenne position en référence à la date de la réception des espaces communs (fin des travaux des espaces communs). Cette Décision Interlocutoire a été transmise aux parties le 9 décembre 2021 par courriel, où il a été confirmé que la date de réception des parties communes était le 15 décembre 2015.

DÉSISTEMENT DE L'ENSEMBLE DES POINTS RÉCLAMÉS PAR LES BÉNÉFICIAIRES

[7] Suivant l'émission de Décision interlocutoire axée sur la date de réception des aires communes, le procureur des *Bénéficiaires* a fait parvenir un courriel aux parties le 17 décembre 2021 dans lequel il indique que ses clients (les *Bénéficiaires*) se désistent du processus d'arbitrage en vertu du Règlement des bâtiments résidentiels neufs de la RBQ pour l'ensemble des Points réclamés.

[8] Le Tribunal d'arbitrage prend acte du désistement explicite des *Bénéficiaires* dans le courriel de leur procureur en date du 17 décembre 2021. Par ce désistement le Tribunal met fin au présent dossier d'arbitrage et considère que les Demandeurs renoncent ainsi à tout recours ultérieur pour l'ensemble des Points de leur réclamation porté en arbitrage.

DÉPARTAGE DES FRAIS D'ARBITRAGE

[9] Dans un courriel aux parties daté du 17 décembre 2021, le procureur de l'*Administrateur* (Me Marc Baillargeon) confirme que l'*Administrateur* accepte de payer l'ensemble des frais d'arbitrage.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE du désistement explicite des *Bénéficiaires* en référence au présent arbitrage.

PREND ACTE de l'engagement de l'*Administrateur* à payer les frais de l'arbitrage

ORDONNE à l'*Administrateur* de payer les frais d'arbitrage.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé ce 4 janvier 2022.



M. Claude Prud'Homme,
Arbitre désigné / GAJD