

## ARBITRAGE

**En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.8,  
*Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada*)**

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

---

ENTRE

**JANET DANIELS et GAVIN MAYERS**  
Bénéficiaires

Et

**HABITATIONS RAYMOND ALLARD INC.**  
Entrepreneur

Et

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)**  
Administrateur

N<sup>os</sup> dossier / Garantie : 125449-1048  
N<sup>o</sup> dossier / GAJD : 20181508  
N<sup>o</sup> dossier / Arbitre : 35304-24

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour les Bénéficiaires : Janet Daniels et Gavin Mayers

Pour l'Entrepreneur : Chantal Poirier

Pour l'Administrateur : Me Éric Provençal

Date d'audience : Le 10 décembre 2020

Lieu : Par visioconférence et en présentiel au Holiday Inn Express, 33, boul. de la Cité-des-jeunes Est, Vaudreuil-Dorion

Immeuble concerné : 1, rue Du Summerlea, Pointe-des-Cascades

Date de la décision : Le 17 mars 2021

## LES PIÈCES

- [1] Les pièces produites par l'Administrateur relativement à la décision rendue le 10 juillet 2018 sont les suivantes :
- A-1:** Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires le 23 septembre 2018 et par l'Entrepreneur le 24 septembre 2018;
  - A-2:** Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 23 septembre 2018;
  - A-3:** En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 3 avril 2018 auquel sont joints trois (3) courriels de dénonciation des Bénéficiaires, ainsi que l'accusé réception par courriel à l'Entrepreneur;
  - A-4:** Échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Administrateur et l'Entrepreneur datés des 19, 31 janvier 2018, des 2, 4, 5(4), 6(2), 12(3), 13(3), 15, 20 février 2018;
  - A-5:** Échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur, l'Administrateur datés des 13, 14, 16, 23(2) mars 2018;
  - A-6:** Échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Administrateur et l'Entrepreneur datés des 3, 17(3), 18(5), 19(3), 20(3), 23, 24(3) avril 2018 et des 1, 2, 3, 24 mai 2018;
  - A-7:** Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur datés des 26 et 28(3) juin 2018;
  - A-8:** Échange de courriels entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires datés du 12 juillet 2018 et du 13 août 2018;
  - A-9:** L'état des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises du Québec d'Habitations Raymond Allard inc., daté du 20 septembre 2018;
  - A-10:** *En liasse* – la décision en anglais de l'Administrateur datée du 21 juin 2018 et l'accusé réception de Poste Canada des Bénéficiaires daté du 10 juillet 2018, ainsi que la décision en français de l'Administrateur datée du 26 juin 2018 et l'accusé réception de Poste Canada des Bénéficiaires daté du 27 juin 2018;
  - A-11:** Le courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage datée du 29 août 2018, auquel sont joints, la demande d'arbitrage, les décisions soumises en A-10, la décision de l'Administrateur datée du 16 janvier 2018, ainsi que le document de vulgarisation;

**A-12:** Curriculum Vitae de Normand Pitre.

[2] Les pièces produites par l'Administrateur relativement à la décision rendue le 1<sup>er</sup> mai 2019 sont les suivantes :

**AA-1:** Échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés des 9(3), 15, 19, 22, 24 et 25 octobre 2018;

**AA-2:** En liasse, courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 26 novembre 2018 auquel sont joints deux (2) courriels de dénonciation des Bénéficiaires, ainsi que l'accusé de réception par courriel à l'Entrepreneur;

**AA-3:** Échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés des 9(3), 10 octobre et des 26, 27(2) novembre 2018;

**AA-4:** En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur datés des 10(8), 11, 12(8), 13, 21(3), 22 et 24 décembre 2018 auxquels sont joints trois (3) photos;

**AA-5:** Courriel transmis par l'Entrepreneur aux Bénéficiaires et l'Administrateur daté du 24 décembre 2018;

**AA-6:** Échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur datés du 28(2) décembre 2018, du 7(2), 14, 24 janvier et 15(2) février 2019;

**AA-7:** L'état des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises du Québec d'Habitations Raymond Allard inc. daté du 15 juillet 2019;

**AA-8:** En liasse, la décision en français de l'Administrateur datée du 19 février 2019 et l'accusé de réception de Poste Canada des Bénéficiaires daté du 22 février 2019, ainsi que la décision traduite en anglais de l'Administrateur et l'accusé de réception de Poste Canada des bénéficiaires daté du 3 mars 2019;

**AA-9:** Le courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 1<sup>er</sup> mai 2019, auquel sont joints, la demande d'arbitrage et la décision traduite en anglais déjà soumise en A-8;

**AA-10:** Curriculum Vitae de Jean-Claude Fillion.

[3] Les pièces produites par l'Entrepreneur :

**E-1:** Formulaire d'inspection pré-réception.

## LES TÉMOINS

[4] Le Tribunal a entendu le témoignage des personnes suivantes :

Pour les Bénéficiaires :

- Gavin Mayers;
- Janet Daniels.

Pour l'Administrateur :

- Normand Pitre;
- Jean-Claude Fillion.

Pour l'Entrepreneur :

- Chantal Poirier, directrice des opérations et finance;
- Emanuel Aumais-Labrie, gérant de chantier;
- Jean-François Beaulieu, service après-vente.

## LES FAITS

- [5] Le 24 septembre 2016, intervient un contrat préliminaire (A-1) entre Janet Daniels et Gavin Mayers (les « **Bénéficiaires** ») et Les Habitations Raymond Allard inc. (l'« **Entrepreneur** ») en vue de l'acquisition par les Bénéficiaires d'un immeuble à vocation résidentiel (l'« **Immeuble** ») construit par l'Entrepreneur et sis au 1, rue Du Summerlea, à Pointe des Cascades, Québec;
- [6] Le ou vers le 20 mars 2017, les Bénéficiaires procèdent à l'inspection pré-réception de l'Immeuble (formulaire d'inspection pré-réception, pièce E-1);
- [7] Le 18 juillet 2017, les Bénéficiaires dénoncent à l'Entrepreneur et à l'Administrateur leur insatisfaction concernant une série d'items liés à la construction de l'Immeuble par l'Entrepreneur (courriel des Bénéficiaires en annexe de la décision de l'Administrateur du 16 janvier 2018, pièce A-11);
- [8] Le 16 janvier 2018, Normand Pitre, conciliateur décisionnaire pour l'Administrateur, rend une décision (la « **Décision 1** ») sur chacun des 18 items de la réclamation des Bénéficiaires découlant de leur avis de dénonciation du 18 juillet 2017, pièce A-11;

- [9] Les Bénéficiaires n'ont pas demandé l'arbitrage de la Décision 1;
- [10] Entre le 5 mars et le 23 mars 2018, les Bénéficiaires dénoncent à l'Entrepreneur et à l'Administrateur leur insatisfaction au sujet d'items additionnels liés à la construction de l'Immeuble par l'Entrepreneur (courriel des Bénéficiaires en annexe de la décision de l'Administrateur du 26 juin 2018, pièce A-10, courriels des Bénéficiaires);
- [11] Le 26 juin 2018, M. Pitre, rend une décision (la « **Décision 2** ») sur chacun des 38 items de la réclamation des Bénéficiaires découlant de leur avis de dénonciation du 5 mars 2018, pièce A-10;
- [12] Le 15 août 2018, les Bénéficiaires portent la Décision 2 en arbitrage;
- [13] Le 9 octobre 2018, les Bénéficiaires dénoncent à l'Entrepreneur et à l'Administrateur leur insatisfaction au sujet d'une nouvelle série d'items liés à la construction de l'Immeuble par l'Entrepreneur (courriel des Bénéficiaires en annexe de la décision de l'Administrateur du 19 février 2019, pièce AA-8);
- [14] Le 19 février 2019, Jean-Claude Fillion, architecte et conciliateur décisionnaire pour l'Administrateur, rend une décision (la « **Décision 3** ») sur chacun des 22 items de la réclamation des Bénéficiaires découlant de leur avis de dénonciation du 9 octobre 2018, pièce AA-8;
- [15] Le 18 mars 2019, les Bénéficiaires portent la Décision 3 en arbitrage;
- [16] Le 29 août 2019, les représentants de l'Administrateur et de l'Entrepreneur, accompagnés de l'arbitre soussigné, se présentent chez les Bénéficiaires pour procéder à la visite de l'Immeuble, dont l'audition devait ensuite se poursuivre à une salle réservée à l'Hôtel Holiday Inn de Pointe-Claire;
- [17] Les Bénéficiaires refusent toutefois que M. Beaulieu, l'un des témoins de l'Entrepreneur, puisse assister à la visite de l'Immeuble. L'Entrepreneur soumet que la présence de M. Beaulieu est essentielle pour donner le point de vue de l'Entrepreneur sur les explications qui seront données par les Bénéficiaires au moment de l'examen de visu des items faisant partie de la réclamation des Bénéficiaires;
- [18] En raison du refus des Bénéficiaires de permettre la présence de M. Beaulieu, le Tribunal annule l'audition, le temps pour le Tribunal de rendre une décision au sujet de permettre ou non la présence de M. Beaulieu lors de la visite de l'Immeuble, au jour prévu de l'audition de la réclamation des Bénéficiaires;
- [19] Le 3 septembre 2019, le Tribunal autorise M. Beaulieu à participer à la visite de l'Immeuble en présence des parties au jour fixé pour l'audition, la décision intérimaire du Tribunal étant jointe à la présente sentence arbitrale comme **Annexe 1**;

- [20] En raison des contraintes liées à la COVID-19 et à la disponibilité des parties, ce n'est que le 10 décembre 2020 qu'a lieu l'audition d'arbitrage des Décisions 1, 2 et 3;
- [21] Le 10 décembre 2020, l'audition d'arbitrage débute par la visite de l'Immeuble afin de permettre au Tribunal, en présence des parties, de constater de visu les items faisant l'objet de la réclamation des Bénéficiaires. L'audition se poursuit ensuite à une salle de conférence à l'Hôtel Holiday Inn Express de Vaudreuil où les parties présentent leurs arguments au Tribunal sur chacun des items dont dispose la présente sentence arbitrale;

### **DÉCISION 1 (16 janvier 2018)**

#### **Item 7-Position du meuble de la salle de bain et Item 12-Filtre de la hotte**

- [22] Les Bénéficiaires demandent au Tribunal de statuer sur l'item 7-*Position du meuble de la salle de bain* et l'item 12-*Filtre de la hotte* de la Décision 1;
- [23] L'Administrateur s'objecte à cette demande, soumettant que le droit des Bénéficiaires est échu en raison de leur défaut d'avoir soumis le différend dans les 30 jours de leur réception par la poste recommandée de la Décision 1 (art. 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le « **Règlement** »));
- [24] Les Bénéficiaires n'ont offert à l'audition aucune circonstance qui permet d'établir qu'ils ont outrepassé ce délai en raison des représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur;
- [25] Conséquemment, le Tribunal accueille l'objection de l'Administrateur et rejette les items 7 et 12 de la réclamation des Bénéficiaires;

### **DÉCISION 2 (26 juin 2018)**

#### **Item 9 – Clignotement des luminaires encastrés**

- [26] M. Pitre a accueilli cet item de la réclamation des Bénéficiaires;
- [27] L'Entrepreneur soumet avoir depuis effectué les travaux correctifs requis;
- [28] Les Bénéficiaires demandent l'arbitrage de cet item en raison qu'ils ne sont pas satisfaits du résultat des travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur;
- [29] L'article 18.6 ci-après retranscrit du Règlement, que l'on retrouve également au dispositif de la Décision 2, énonce la procédure lorsqu'une réclamation est accueillie :

*« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur les garanties prévues à l'article 10 :*

(...)

6. À défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation de l'arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour se faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisi des entrepreneurs et surveille les travaux.

*Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs. »*

- [30] La réclamation des Bénéficiaires ayant été accueillie, le remède prescrit est non pas l'arbitrage, mais le suivi de la procédure prévu à l'article 18.6 du Règlement;
- [31] Dans les circonstances, il revient à l'Administrateur de déterminer si les travaux correctifs de l'Entrepreneur répondent à ses obligations envers les Bénéficiaires. L'Administrateur doit décider si les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur sont adéquats;
- [32] Le Tribunal ordonne ainsi à l'Administrateur de statuer, dans un délai de 45 jours de la présente sentence arbitrale ou sur tout autre délai accepté par les Bénéficiaires, si les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur répondent à ses obligations envers les Bénéficiaires. Le cas échéant, les Bénéficiaires pourront porter la décision de l'Administrateur en arbitrage, selon la procédure prévue au Règlement;

#### **Item 11 – Allège de maçonnerie**

- [33] Les Bénéficiaires retirent cet item de leur réclamation, l'Entrepreneur ayant exécuté à leur satisfaction les travaux correctifs requis depuis la Décision 2;

#### **Item 12 – Craquement d'une marche de l'escalier**

- [34] M. Pitre a accueilli cet item de la réclamation des Bénéficiaires;
- [35] Pour les mêmes motifs que ceux concernant l'item 9, le Tribunal ordonne à l'Administrateur de statuer, dans un délai de 45 jours de la présente décision ou sur tout autre délai accepté par les Bénéficiaires, si les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur répondent à ses obligations envers les Bénéficiaires. Le cas échéant, les Bénéficiaires pourront porter la décision de l'Administrateur en arbitrage, selon la procédure prévue au Règlement;

**Item 15 – Recouvrement d'aluminium endommagé au-dessus du petit toit vis-à-vis la fenêtre d'une chambre**

- [36] M. Pitre a accueilli cet item de la réclamation des Bénéficiaires;
- [37] Pour les mêmes motifs que ceux concernant l'item 9, le Tribunal ordonne à l'Administrateur de statuer, dans un délai de 45 jours de la présente sentence arbitrale ou sur tout autre délai accepté par les Bénéficiaires, si les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur répondent à ses obligations envers les Bénéficiaires. Le cas échéant, les Bénéficiaires pourront porter la décision de l'Administrateur en arbitrage, selon la procédure prévue au Règlement;

**Item 25 – Évier de cuisine et lavabo de la salle d'eau**

a) Évier de cuisine

- [38] Selon les Bénéficiaires, l'évier de cuisine n'est pas scellé adéquatement et des odeurs de moisissures seraient ressenties;
- [39] M. Pitre a rejeté cet item de la réclamation des Bénéficiaires;
- [40] Lors de sa visite de l'Immeuble le 24 mai 2018, M. Pitre a déterminé que l'installation de l'évier est conforme aux normes et il n'a pas constaté la présence d'odeurs de moisissure;
- [41] Lors de la visite de l'Immeuble le 10 décembre 2020, le Tribunal n'a pas constaté d'odeurs anormales et les Bénéficiaires n'ont pas présenté une preuve concluante de la mauvaise installation de l'évier de cuisine et de la présence d'odeurs de moisissures. Le Tribunal rejette cet item de la réclamation des Bénéficiaires;

b) Lavabo de la salle d'eau

- [42] M. Pitre conclut qu'« *en ce qui a trait au lavabo de la salle d'eau, le scellement sera effectué lorsque celui-ci aura été adéquatement fixé.* »;
- [43] Cet item est lié à l'item 4-Lavabo de salle de bain de la Décision 2. M. Pitre a conclu à cet item « *que le lavabo a été mal fixé* » et a donc accueilli cet item de la réclamation des Bénéficiaires;
- [44] Pour les mêmes motifs que ceux concernant l'item 9, le Tribunal ordonne à l'Administrateur de statuer, dans un délai de 45 jours de la présente décision ou sur tout autre délai accepté par les Bénéficiaires, si les travaux correctifs concernant l'item 4-Lavabo de salle de bain effectués par l'Entrepreneur répondent à ses obligations envers les Bénéficiaires et si le scellement a été effectué au pourtour du lavabo de la salle d'eau. Le cas échéant, les Bénéficiaires pourront porter la décision de l'Administrateur en arbitrage, selon la procédure prévue au Règlement;



**Item 37 – Odeurs dans la chambre à l'étage**

- [45] Les Bénéficiaires soumettent que des odeurs sont perceptibles à l'entrée d'une des chambres à l'étage;
- [46] Lors de son inspection le 24 mai 2018, M. Pitre n'a pas constaté d'odeurs particulières et a rejeté cet item de la réclamation des Bénéficiaires;
- [47] Lors de la visite de l'Immeuble le 10 décembre 2020, le Tribunal n'a pas non plus perçu d'odeurs anormales et les Bénéficiaires n'ont présenté aucune preuve d'une telle situation. Le Tribunal rejette cet item de la réclamation des Bénéficiaires;

**DÉCISION 3 (19 février 2019)**

**Item 8 – Deux trous à l'ébénisterie dans l'enceinte du lave-vaisselle**

- [48] Dans le cabinet sous l'évier de cuisine, deux trous ont été perforés afin de permettre au tuyau du lave-vaisselle adjacent de se raccorder au drain principal. La photo de M. Fillion à l'item 8 de la Décision 3 représente bien la situation;
- [49] M. Fillion a rejeté cet item, n'ayant constaté aucune malfaçon apparente dans l'exécution des travaux de l'Entrepreneur;
- [50] Les Bénéficiaires sont plutôt d'avis que les trous ne semblent pas adéquats, sans autre explication plus convaincante;
- [51] Lors de la visite de l'immeuble le 10 décembre 2020, le Tribunal n'a constaté aucune malfaçon apparente dans l'exécution des travaux de l'Entrepreneur et en l'absence d'une preuve contraire des Bénéficiaires, le Tribunal rejette cet item de la réclamation des Bénéficiaires;

**Item 11 – Peinture dans la résidence en général**

- [52] Lors de la visite de l'Immeuble le 12 décembre 2018, M. Fillion a conclu que les travaux de peinture de l'Entrepreneur sont acceptables et qu'aucune malfaçon apparente ne peut justifier la reprise, en partie ou en totalité, des travaux de peinture intérieurs à l'Immeuble;
- [53] Lors de la visite de l'Immeuble le 10 décembre 2020, le Tribunal n'a constaté aucune malfaçon apparente dans l'exécution des travaux de peinture intérieure de l'Immeuble et les Bénéficiaires n'ont présenté aucune preuve satisfaisante pour convaincre le Tribunal du contraire. Le Tribunal rejette cet item de la réclamation des Bénéficiaires;
- [54] Si la mauvaise qualité d'exécution des travaux était si apparente, il est d'ailleurs étonnant que les Bénéficiaires n'ont pas dénoncé la situation lors de l'inspection pré-réception de l'Immeuble le 20 mars 2018 et lors des deux premières dénonciations qui ont fait l'objet des Décisions 1 et 2 de M. Pitre;

**Item 12 – Positionnement des avertisseurs de fumée**

- [55] Les Bénéficiaires se plaignent du positionnement des détecteurs de fumée installés au rez-de-chaussée de l'Immeuble;
- [56] M. Fillion a conclu que le positionnement des détecteurs répond aux recommandations du manufacturier et au règlement municipal en vigueur;
- [57] Les Bénéficiaires maintiennent à l'audition que les détecteurs de fumée sont positionnés à des endroits trop visibles et l'un d'entre eux trop proche de la cuisinière. Pourtant, c'est afin de satisfaire les demandes des Bénéficiaires, que l'Entrepreneur a déplacé, à plus d'une reprise, les détecteurs de fumée de leur endroit d'origine;
- [58] Les Bénéficiaires n'ont pas fait la preuve d'une malfaçon dans l'exécution des travaux de l'Entrepreneur. Le Tribunal rejette cet item de la réclamation des Bénéficiaires;

**Item 14 – Bruit en provenance du carrelage céramique lorsque sollicité sous le pas au plancher de la salle de bain**

- [59] Lors de sa visite le 12 décembre 2018, M. Fillion n'a constaté aucun bruit anormal lorsqu'il a marché sur la tuile identifiée par les Bénéficiaires;
- [60] Lors de la visite du 10 décembre 2020, le Tribunal n'a constaté aucune situation anormale et les Bénéficiaires n'ont pas démontré une malfaçon de l'Entrepreneur dans l'installation du plancher ou concernant la performance inadéquate des matériaux. Le Tribunal rejette cet item de la réclamation des Bénéficiaires;

**Item 15 – Craquement des planchers**

- [61] Lors de sa visite le 12 décembre 2018, M. Fillion n'a constaté aucun bruit anormal lorsqu'il a marché sur le plancher des étages de l'Immeuble, autrement que le bruit causé par un comportement normal des matériaux;
- [62] Lors de la visite du 10 décembre 2020, le Tribunal n'a constaté aucune situation anormale et les Bénéficiaires n'ont pas démontré une malfaçon dans l'installation des planchers ou concernant la performance des matériaux. Le Tribunal rejette cet item de la réclamation des Bénéficiaires;

**Item 16 – Quincaillerie du cabinet d'aisances brisée**

- [63] La photo de M. Fillion à l'item 16 de la Décision 3 représente bien la situation dénoncée par les Bénéficiaires;
- [64] M. Fillion a rejeté cet item, en raison que le bris constaté du morceau a été selon lui occasionné par une mauvaise utilisation du cabinet par les Bénéficiaires, ce qui est un motif d'exclusion en vertu du paragraphe 3 de l'article 12 du Règlement et ci-après retranscrit :

« 12. Sont exclus de la garantie :

(...)

*3. Les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celle qui résulte de suppression, modification ou ajout réalisé par le bénéficiaire; »*

- [65] Les Bénéficiaires ignorent ce qui a causé le bris du morceau du cabinet;
- [66] Les Bénéficiaires ont dénoncé cet item que le 9 octobre 2018 (pièce AA-2), soit plus de 18 mois après la réception de l'Immeuble (pièce E-1);
- [67] Le bris du morceau de quincaillerie n'a pas été dénoncé par les Bénéficiaires lors de la réception de l'Immeuble et le Tribunal est de plus convaincu que le bris a été causé par une utilisation inappropriée du cabinet. Le Tribunal rejette cet item de la réclamation des Bénéficiaires;

#### **Items additionnels**

- [68] Lors de son délibéré, le Tribunal a constaté que les items suivants de la Décision 2 n'ont pas été discutés :
  - a) Item 5 – Loquet de la salle d'eau;
  - b) Item 21 – Dommage au réfrigérateur; et
  - c) Item 32 – Alignement du carrelage céramique de la cuisine.
- [69] Ces items font partie de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, mais ils n'ont pas été portés à l'attention du Tribunal lors de l'audition;
- [70] Le Tribunal réserve les droits aux bénéficiaires de présenter une nouvelle demande d'arbitrage afin qu'une sentence soit rendue au sujet des items 21 et 32 de la Décision 2. La preuve entourant ces deux items n'ayant pas été présentée à l'audition, l'arbitre soussigné se dessaisie de cette partie du dossier;
- [71] Quant à l'item 5-Loquet de la salle d'eau, M. Pitre a accueilli à la Décision 2 cet item de la réclamation des Bénéficiaires à la Décision2;
- [72] Pour les mêmes motifs concernant l'item 9 de la Décision 2 (par. 27 à 32 de la présente sentence), le Tribunal ordonne à l'Administrateur de statuer, dans un délai de 45 jours de la présente sentence arbitrale ou sur tout autre délai accepté par les Bénéficiaires, si les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur répondent à ses obligations envers les Bénéficiaires. Le cas échéant, les Bénéficiaires pourront porter la décision de l'Administrateur en arbitrage, selon la procédure prévue au Règlement.

## LES FRAIS D'ARBITRAGE

[73] Conformément à l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage sont à la charge de l'Administrateur sur chacune des trois décisions (16 janvier 2018, 26 juin 2018 et 19 février 2019).

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

**REJETTE** la réclamation des Bénéficiaires concernant l'item 7- Position du meuble de la salle de bain et l'item 12-Filtre de la hotte de la décision rendue par l'Administrateur le 16 janvier 2018 (la Décision 1);

**ORDONNE** à l'Administrateur de statuer, dans un délai de 45 jours de la présente sentence arbitrale ou sur tout autre délai accepté par les Bénéficiaires, si les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur concernant les items ci-après énumérés de la décision rendue par l'Administrateur le 26 juin 2018 (la Décision 2) :

- a) 5-Loquet de la salle d'eau;
- b) 9-Clignotement des lumières encastrées;
- c) 12-Craquement d'une marche de l'escalier;
- d) 15-Recouvrement de l'aluminium endommagé au-dessus du petit toit vis-à-vis la fenêtre d'une chambre; et
- e) 25-Lavabo de la salle d'eau.

répondent aux obligations de l'Entrepreneur envers les Bénéficiaires. Le cas échéant, réserve aux Bénéficiaires de porter la décision de l'Administrateur en arbitrage, selon la procédure prévue au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

**REJETTE** la réclamation des Bénéficiaire concernant l'item 25-Évier de cuisine et l'item 37-Odeur dans la chambre à l'étage concernant la décision de l'Administrateur du 26 juin 2018 (la Décision 2);

**RÉSERVE** aux Bénéficiaires le droit de présenter une nouvelle demande d'arbitrage afin qu'une sentence puisse être rendue au sujet des items 21 et 32 de la décision du 26 juin 2018 (la Décision 2);

**REJETTE** la réclamation des Bénéficiaires concernant les items ci-après énumérés de la décision rendue par l'Administrateur le 19 février 2019 (la Décision 3) :

- a) 8-Deux trous à l'ébénisterie dans l'enceinte du lave-vaisselle;

- b) 11-Peinture dans la résidence en général;
- c) 12-Positionnement des avertisseurs de fumée;
- d) 14-Bruit en provenance du carrelage céramique lorsque sollicité sous le pas au plancher de la salle de bain;
- e) 15-Craquement des planchers; et
- f) 16-Quincaillerie du cabinet d'aisances brisé.

**ORDONNE** que les frais d'arbitrage soient payés en totalité par l'Administrateur, sur chacune des trois décisions (16 janvier 2018, 26 juin 2018 et 19 février 2019).

À Montréal, le 17 mars 2021



---

Me Pierre Brossoit, arbitre

*p.j.*

## ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,  
*Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada*)

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

---

ENTRE

**JANET DANIELS et GAVIN MEYERS**

Bénéficiaires

Et

**HABITATION RAYMOND ALLARD INC.**

Entrepreneur

Et

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)**

Administrateur

N<sup>os</sup> dossiers / Garantie : 125449-1048

N<sup>o</sup> dossier / GAJD : 20181508

N<sup>o</sup> dossier / Arbitre : 35304-24

---

## DÉCISION INTÉRIMAIRE

---

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour les Bénéficiaires : Janet Daniels et Gavin Myers

Pour l'Entrepreneur : Chantal Poirier

Pour l'Administrateur : Me Éric Provençal

Date d'audience : 29 août 2019

Immeuble concerné : 1, rue Du Summerlea, Pointe-des-Cascades

Date de la décision : Le 3 septembre 2019

## LES FAITS

- [1] Le 3 juillet 2019, l'audition de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires a été fixée pour le 29 août 2019;
- [2] Comme convenu avec les parties, l'audition devait débiter par la visite de l'immeuble des Bénéficiaires sis au 1, rue Du Summerlea, à Pointe-des-Cascades (l'« **Immeuble** »), afin de permettre au Tribunal de constater de visu les items faisant l'objet de la réclamation des Bénéficiaires et pour obtenir l'opinion des parties à ce sujet;
- [3] Le 3 juillet 2019, les Bénéficiaires ont cependant avisé le Tribunal qu'ils refusaient l'accès à leur l'Immeuble à Jean-François Beaulieu, l'un des représentants de l'Entrepreneur et témoin annoncé pour l'audition;
- [4] Le même jour, l'Entrepreneur a avisé le Tribunal et les Bénéficiaires que la présence de M. Beaulieu était nécessaire, celui-ci ayant notamment été responsable des travaux exécutés après la prise de possession de l'Immeuble par les Bénéficiaires et dont certains travaux sont concernés par la réclamation des Bénéficiaires;
- [5] Cette question de permettre ou non la présence de M. Beaulieu lors de la visite de l'Immeuble au jour prévu de l'audition n'a pas, à ce moment, fait l'objet d'une décision du Tribunal;
- [6] Le 29 août 2019, les représentants de l'Administrateur et les représentants de l'Entrepreneur, accompagnés de l'arbitre soussigné, se sont présentés chez les Bénéficiaires pour procéder à la visite de l'Immeuble, dont l'audition devait ensuite se poursuivre à une salle réservée à l'Hôtel Holiday Inn de Pointe-Claire;
- [7] Les Bénéficiaires ont toutefois refusé que M. Beaulieu puisse assister à la visite de l'Immeuble. De son côté, l'Entrepreneur a réitéré que la présence de M. Beaulieu est essentielle pour donner le point de vue de l'Entrepreneur sur les explications qui seront données par les Bénéficiaires au moment de l'examen de visu des items faisant partie de la réclamation des Bénéficiaires;
- [8] Vu le refus des Bénéficiaires de permettre la présence de M. Beaulieu, le Tribunal a annulé l'audition, afin qu'une décision puisse être rendue au sujet de permettre ou non la présence de M. Beaulieu lors de la visite de l'Immeuble, au jour prévu de l'audition de la réclamation des Bénéficiaires;

## DÉCISION

- [9] Le Tribunal prend acte du conflit des Bénéficiaires à l'endroit de M. Beaulieu, représentant de l'Entrepreneur;
- [10] Toutefois, ce conflit ne peut pas prévaloir sur le droit de l'Entrepreneur de présenter en défense une preuve sans contrainte;

- [11] Considérant l'implication pour l'Entrepreneur de M. Beaulieu dans la réalisation des travaux qui font l'objet de la réclamation des Bénéficiaires, le Tribunal juge approprié de permettre la présence de M. Beaulieu lors de la visite de l'Immeuble au jour de l'audition à être fixée, dans le but de permettre à l'Entrepreneur de donner son point de vue sur les items dont les Bénéficiaires demandent que soient exécutés des travaux correctifs par l'Entrepreneur;
- [12] Le cas échéant, le refus des Bénéficiaires à autoriser la présence de M. Beaulieu lors de la visite de l'Immeuble à l'audition à être fixée, sera considéré par le Tribunal comme un refus des Bénéficiaires à procéder à l'audition de leur réclamation. Dans un tel cas, le Tribunal n'aura d'autre choix que de rejeter la réclamation des Bénéficiaires dont il est présentement saisi.

## CONCLUSION

[13] Conséquemment, le Tribunal :

**AUTORISE** la présence de Jean-François Beaulieu, représentant de l'Entrepreneur, lors de la visite de l'Immeuble au jour de l'audition à être fixé, pour constater des items faisant l'objet de la réclamation des Bénéficiaires dans le cadre de l'arbitrage du présent dossier;

**LE TOUT** frais à suivre.

À Montréal, le 3 septembre 2019



---

Me Pierre Brossoit, arbitre