

**ARBITRAGE**  
**En vertu du Règlement sur le plan de garantie**  
**des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r. 8)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)  
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

---

Entre

Zbigniew Piatek et Anna Borysiuk  
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

Les Habitations Sylvain Desrochers inc.  
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

La garantie de construction résidentielle (GCR)  
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier GCR : 141999 -1582

No dossier GAJD : 20190212

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre : Rosanna Eugeni

Pour les Bénéficiaires : Zbigniew Piatek

Pour l'Entrepreneur : Sylvain Desrochers

Pour l'Administrateur : Me Éric Provençal

Date de l'audience : S/O

Lieu de l'audience : S/O

Date de la décision : Le 15 mars 2021

Identification complète des parties :

LES BÉNÉFICIAIRES : Zbigniew Piatek et Anna Borysiuk  
976, rue Des Monarques  
Saint-Lazarre  
(Québec) J7T 0K7

L'ENTREPRENEUR : Les habitations Sylvain Desrochers inc.  
1701, Route Harwood, suite 100  
Vaudreuil-Dorion  
(Québec) J7V 8P2

L'ADMINISTRATEUR : La Garantie de Construction  
Résidentielle (GCR)  
7171, rue Jean-Talon Est, bureau 200  
Montréal (Québec) H1M 3N2

**Mandat et juridiction:**

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination en date du 3 décembre 2019. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et juridiction du Tribunal est alors confirmée.

**Mise en contexte:**

[2] Il s'agit d'un bâtiment unifamilial isolé, dont la réception par les Bénéficiaires a eu lieu le 20 mars 2018 (A-3).

[3] Le 6 août 2018, les Bénéficiaires transmettaient une liste de déficiences à l'Entrepreneur et à l'Administrateur (A-6).

[4] Le 6 septembre 2018, l'Administrateur recevait une réclamation de la part des Bénéficiaires (A-6).

[5] L'Administrateur émettait le rapport intitulé « Décision de l'Administrateur » en date du 13 février 2019 (version en anglais et version en français) lequel traite de 19 points, reçu par les Bénéficiaires le 26 février 2019 (A-41).

[6] L'Administrateur émettait un second rapport intitulé « Décision supplémentaire » en date du 22 octobre 2019 (version en anglais et version en français) lequel traite de neuf (9) points, reçu par les Bénéficiaires le 4 novembre 2019 (A-42).

[7] Le 3 décembre 2019, les Bénéficiaires font appel des décisions de l'Administrateur émises en application du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r.8) ( Le Règlement ») sur les points suivants :

- Point n° 2 : Craquements au plancher au rez-de-chaussée
- Point n° 6 : Revêtement extérieur St-Laurent
- Point n° 8 : Sécurité du panneau électrique et son couvercle
- Point n° 10 : Moustiquaire à la salle à manger
- Points n° 11.1, 11.2 et 11.3 : Système de chauffage – capacité de la fournaise électrique, débit d'aspiration d'air différent, et différence de chaleur
- Point n° 12 : Poutre d'acier au plancher du rez-de-chaussée
- Point n° 13: Armoires de rangement – cuisine et salle d'eau
- Point n° 14: Couleur des portes et tiroirs des armoires de cuisine
- Points n° 16.1 et 16.2 : Fissure à la dalle de béton du garage et du sous-sol
- Point n° 19: Climatiseur central – écart de température et inconfort

#### **Décision interlocutoire :**

[8] Le 16 mars 2020, par moyen préliminaire, le procureur de l'Administrateur, demande le rejet de la demande d'arbitrage des bénéficiaires quant au huit (8) points suivants, les points 8,11.1,11.3, 12, 13, 14 et 16.1 et 16.2, au motif que cette dernière avait été formulée hors du délai de recours prescrit de 30 jours.

[9] L'audience sur moyen préliminaire a eu lieu le 30 juin 2020 par appel conférence.

[10] Le Tribunal a accueilli le moyen préliminaire présenté par l'Administrateur quant aux points 8,11.1,11.3, 12, 13, 14 et 16.2, a rejeté le moyen préliminaire quant au point 16.1 « Fissure de la dalle de béton du garage », et a confirmé que l'audience de la demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires portera uniquement sur les points : 2, 6, 10, 11.2 16.1 et 19, tel qu'apparaît dans la Décision interlocutoire datée du 30 juillet 2020 portant sur le présent dossier.

#### **Rapport de conciliation sur les autres points de la réclamation :**

[11] Le 13 janvier 2021, les Bénéficiaires ont informé le Tribunal quant au point 16.1 que les réparations effectuées récemment par l'Entrepreneur leur sont satisfaisantes et qu'ils se désistent de leur demande d'arbitrage sur ce point.

[12] Le 3 février 2021, les Bénéficiaires ont informé le Tribunal :

- quant au point 2, que les réparations effectuées par l'Entrepreneur leur sont satisfaisantes et qu'ils se désistent de leur demande d'arbitrage sur ce point;
- quant au point 10, qu'ils acceptent la proposition du fournisseur quant à l'offre de réparer le coin en plastique du moustiquaire le cas échéant et qu'ils se désistent sur ce point;
- quant aux points 11.2 et 19 que ces sujets sont réglés et qu'ils se désistent de leur demande d'arbitrage sur ces points; et
- qu'il restait un seul point non réglé, le point 6 « Revêtement extérieur St-Laurent » de leur demande d'arbitrage.

[13] Le 26 février 2021, les Bénéficiaires ont informé le Tribunal, qu'ils ont signé l'entente de Transaction proposée par l'Entrepreneur portant sur le point 6 « Revêtement extérieur St-Laurent », et que tous les points de leur réclamation sont donc réglés.

**Les frais d'arbitrage :**

[14] S'autorisant de la discrétion prévue à l'article 123 du Règlement et compte tenu du résultat de cet arbitrage pour les Bénéficiaires, le Tribunal ordonne que les frais du présent arbitrage soient à la seule charge de l'Administrateur.

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

**PREND ACTE** du désistement des Bénéficiaires de leurs demandes d'arbitrage

**PREND ACTE** de la fermeture du dossier

**ORDONNE** que l'Administrateur assure les frais du présent arbitrage.

À Montréal, le 15 mars 2021



Rosanna Eugeni, ing.  
Arbitre