

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District : Terrebonne

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

N° dossier Garantie : 159888-12476
N° dossier GAMM : 2025-01-09

Entre

Elena Khamehsaifi
Reza Khamehsaifi
Bénéficiaires

Et

Gestion Benoît Dumoulin inc.
Entrepreneur

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Clément Lucas
Pour les bénéficiaires :	Elena Khamehsaifi Reza Khamehsaifi
Pour l'entrepreneur :	Gestion Benoît Dumoulin inc.
Pour l'administrateur :	Absent non représenté
Date d'audience :	n.a.
Lieu d'audience :	n.a.
Date de la décision :	7 février 2025

Identification complète des parties
(ci-après ensemble les « Parties »)

Bénéficiaires :

Elena Kamehsaifi
Reza Kamehsaifi
654, rue des Hirondelles
Saint-Eustache (Québec) J7R 0E1

Entrepreneur :

Gestion Benoît Dumoulin inc.¹
101-425, avenue Mathers
Saint-Eustache (Québec) J7P 4C1

Administrateur :

Garantie de Construction Résidentielle
300-4101, rue Molson
Montréal (Québec) H1Y 3L1

¹ Pièce A-9.

DÉCISION

Mandat

[1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAMM le 10 janvier 2025². La compétence de l'Arbitre n'a été remise en cause par les Parties. Elle est en conséquence reconnue.

Chronologie

[2] La liste ci-dessous est une chronologie sommaire du dossier, incluant relativement à son déroulement procédural.

17 août 2020	« <i>Contrat préliminaire (offre d'achat)</i> » ³ signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur;
17 août 2020	« <i>Contrat de garantie Bâtiments détenus en copropriété divise</i> » signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ⁴ ;
3 septembre 2020	Ajout au contrat préliminaire ⁵ ;
3 septembre 2020	Ajout au contrat de garantie ⁶ ;
20 novembre 2020	« <i>Formulaire d'inspection pré-réception</i> », comportant une déclaration de réception et de fin de travaux en date du 20 novembre 2020 et la mention « <i>réception sans réserve</i> », signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ⁷ ;
5 août 2024	Transmission du formulaire de dénonciation ⁸ ;
7 octobre 2024	Avis de quinze jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires - ouverture du dossier par l'Administrateur (réclamation n° 12476) ⁹ ;
6 novembre 2024	Rencontre de conciliation ¹⁰ ;
11 décembre 2024	Décision ¹¹ ;
11 décembre 2024	Réception de la décision ¹² ;
9 janvier 2025	Demande d'arbitrage ¹³ ;
10 janvier 2025	Notification de la demande d'arbitrage aux Parties par le

² Pièce A-11.

³ Pièce A-1.

⁴ Pièce A-2.

⁵ Pièce A-3.

⁶ Pièce A-4.

⁷ Pièce A-5.

⁸ Pièce A-6.

⁹ Pièce A-7.

¹⁰ Pièce A-10.

¹¹ Pièce A-10.

¹² Pièce A-10.

¹³ Pièce A-11.

30 janvier 2025

GAMM et nomination de M^e Clément Lucas comme Arbitre;
Première conférence de gestion et décision intérimaire fixant
l'audition au 3 mars 2025.

Décision et points soumis à l'arbitrage

- [3] Cette sentence arbitrale a pour origine une demande d'arbitrage, datée du 9 janvier 2025, de la part des Bénéficiaires¹⁴ à l'égard d'une décision de l'Administrateur, datée du 11 décembre 2024 (ci-après la « **Décision** »)¹⁵.
- [4] La Décision a été rendue par le conciliateur, Robert Prud'homme¹⁶.
- [5] Le différend soumis à l'arbitrage a trait aux points 2 et 3 de la Décision dont les libellés sont les suivants :
- « 2. *Dénivellement du plancher au deuxième étage* »;
« 3. *Structure du bâtiment* ».
- [6] À la face même de la Décision, ces points sont en lien avec des réclamations antérieures en date :
- de novembre 2022 (9267), et;
 - du 26 février 2023 (9904);
- lesquelles ont donné lieu respectivement à deux décisions antérieures en date des :
- 15 novembre 2023, et;
 - 27 juin 2023.
- [7] La décision du 15 novembre 2023 a elle-même donné lieu à une sentence arbitrale du soussigné en date du 30 avril 2024. Cette sentence est finale et sans appel.
- [8] Par ailleurs, le soussigné y écrivait aux paragraphes 11 à 15 ce qui suit :
- « [11] *En fin d'audition, le Tribunal s'est fait dire qu'il y avait une seconde réclamation (« **Seconde réclamation** ») ayant conduit à une seconde décision (« **Seconde décision** »).*

¹⁴ Pièce A-9.

¹⁵ Pièce A-11.

¹⁶ Pièce A-12.

[12] Le Tribunal constate à la lecture de ces documents qu'une partie des griefs que les Bénéficiaires formulent aujourd'hui à l'égard du plancher du deuxième étage ont déjà été traités dans ce cadre.

[13] Aucune demande d'arbitrage n'a été logée à l'égard de la Seconde décision, de sorte qu'elle est définitive entre les Parties.

[14] Dans SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc., la Cour d'appel a précisé que le fait de ne pas porter en arbitrage une décision est liant pour les parties avec toutes les conséquences qui s'y rattachent.

[15] Ceci aura une incidence pour la suite. »

- [9] La « Seconde réclamation » et la « Seconde décision » auxquelles il est référé dans cet extrait sont la réclamation du 26 février 2023 (9904) et la décision du 27 juin 2023.
- [10] Dans les circonstances et lors de la conférence de gestion, le Tribunal a expressément interpellé les Bénéficiaires sur le fait que leur demande d'arbitrage actuelle pourrait être totalement irrecevable.
- [11] Le Tribunal a également rappelé aux Bénéficiaires les termes de l'article 123 du Règlement :
- « 123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.*
- Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts 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.*
- Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement. »* (Nos soulignés)
- [12] Il a été demandé aux Bénéficiaires le ou avant le 10 février 2025 de produire un argumentaire écrit sur la recevabilité de la demande d'arbitrage.
- [13] Le 7 février 2025, les Bénéficiaires ont adressé à l'arbitre un courriel qui a été communiqué à tous indiquant ce qui suit : J'ai décidé de ne pas perdre mon temps et les temps des autres participants et j'aimerais fermer le present(sic) dossier. Je vais poursuivre cela autrement. Doit-je(sic) signer un formulaire ou je peux juste

envoyer le courriels a tous les participants avec mon désir de ne pas continuer le processus? Merci de me répondre au plus vire(sic) possible. »

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [14] **PREND** acte que la demande d'arbitrage des Bénéficiaires à l'égard des points 2 et 3 de la Décision de l'Administrateur du 11 décembre 2024, dans le dossier de la garantie 159888-12476 a fait l'objet d'un désistement de la part des Bénéficiaires;
- [15] **CONSTATE** que le dossier d'arbitrage N° GAMM : 2025-01-09 n'a plus d'objet;
- [16] **LE TOUT**, conformément à l'article 123 du Règlement, avec les frais de l'arbitrage à charge de l'Administrateur, lesquels frais seront payables dans un délai de 30 jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours;
- [17] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits d'être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe du Règlement) en ses lieu et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 7 février 2025

Clément Lucas

M^e Clément Lucas, Arbitre