

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 : 195250-10805
N° dossier GAMM : 2023-12-01

Entre

Geneviève Rioux
Bénéficiaire

Et

Investissement Bonzaï inc.
Entrepreneur

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Clément Lucas
Pour la bénéficiaire :	M ^e Pierre-Marc Boyer
Pour l'entrepreneur :	M ^e Jean-François Gagné
Pour l'administrateur :	M ^e Valérie Lessard (absente)
Date d'audience :	n.a.
Lieu d'audience :	n.a.
Date de la décision :	18 octobre 2024

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

Bénéficiaire :

Geneviève Rioux
17920, rue de Brissac
Mirabel (Québec) J7T 0Z2

et son procureur :

M^e Pierre-Marc Boyer, avocat
Farley avocats
200-3090, boulevard Le Carrefour
Laval (Québec) H7T 2J7

Entrepreneur :

Investissement Bonzaï inc.¹
500-11800, rue l'Avenir
Mirabel (Québec) J7J 2T1

et son procureur :

M^e Jean-François Gagné, avocat
Bélanger Paradis avocats
500-2540, boulevard Daniel-Johnson
Laval (Québec) H7T 2S3

Administrateur :

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

et sa procureure :

M^e Valerie Lessard, avocate
Même adresse que ci-dessus

¹ Pièce A-7.

DÉCISION

Mandat

[1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAMM le 4 décembre 2023². 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.

12-22 novembre 2021	« <i>Contrat préliminaire Copropriété divise résidentielle</i> » signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur ³ ;
12 novembre 2021	« <i>Contrat de garantie Bâtiments détenus en copropriété divise</i> » signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur ⁴ ;
4 octobre 2022	« <i>Formulaire d'inspection pré-réception</i> » comportant une déclaration de réception au 4 octobre 2022 et la mention « <i>réception avec réserve</i> », avec une date convenue de fin des travaux du 4 avril 2023, signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur ⁵ ;
24 août 2023	« <i>Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur</i> » complété par la Bénéficiaire et transmis par courriel à l'Entrepreneur et l'Administrateur ⁶ ;
11 septembre 2023	« <i>Formulaire de réclamation</i> » complété par la Bénéficiaire ⁷ ;
13 septembre 2023	Avis de quinze jours par l'Administrateur à l'Entrepreneur et à la Bénéficiaire - ouverture du dossier (réclamation 10805) par l'Administrateur ⁸ ;
26 octobre 2023	Rencontre de conciliation ⁹ ;
8 novembre 2023	Décision ¹⁰ ;
8 novembre 2023	Réception de la décision ¹¹ ;
1 ^{er} décembre 2023	Demande d'arbitrage ¹² ;

² Pièce A-9.

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-8.

¹⁰ Pièce A-8.

¹¹ Pièce A-8.

¹² Pièce A-9.

4 décembre 2023	Notification de la demande d'arbitrage aux Parties par le GAMM et nomination de M ^e Clément Lucas comme Arbitre;
5 mars 2024	Réception du cahier des pièces de l'Administrateur;
2 avril 2024	Première conférence de gestion et décision intérimaire;
3 juillet 2024	Seconde conférence de gestion et décision intérimaire;
28 août 2024	Troisième conférence de gestion et décision intérimaire;
27 septembre 2024	Réception des pièces complémentaires de la Bénéficiaire;
11 octobre 2024	Réception d'un courriel de l'Entrepreneur avisant du règlement du dossier.

Décision et points soumis à l'arbitrage

- [3] Cette sentence arbitrale a pour origine une demande d'arbitrage, datée du 1^{er} décembre 2023, de la part de la Bénéficiaire¹³ à l'égard d'une décision de l'Administrateur, datée du 8 novembre 2023 (ci-après la « **Décision** »)¹⁴.
- [4] La Décision a été rendue par le conciliateur, Benoît Pelletier¹⁵ (ci-après le « **Conciliateur** »).
- [5] La Décision répond à une réclamation de la Bénéficiaire, datée du 11 septembre 2023¹⁶ (ci-après la « **Réclamation** »).
- [6] La Réclamation donne, elle-même, suite à une dénonciation initialement faite le 24 août 2023¹⁷ (ci-après la « **Dénonciation** »).
- [7] L'Administrateur a procédé à une rencontre de conciliation le 26 octobre 2023, à l'issue de laquelle la Décision a été rendue par le Conciliateur¹⁸.
- [8] Après désistement partiel¹⁹, le différend qui demeurerait soumis à l'arbitrage avait trait aux points aux intitulés suivants de la Décision :

« 4. Nivellement du plancher de l'étage supérieur »²⁰;

« 7. Craquement du plancher au deuxième étage »²¹.

- [9] Ces points ont été rejetés par l'Administrateur aux motifs communs suivants :

¹³ Pièce A-9.

¹⁴ Pièce A-8.

¹⁵ Pièce A-10.

¹⁶ Pièce A-5.

¹⁷ Pièce A-4.

¹⁸ Pièce A-8.

¹⁹ Procès-verbal de la conférence de gestion et décision intérimaire du 28 août 2024, par. 1.7.

²⁰ Pièce A-8.

²¹ Pièce A-8.

« La visite des lieux nous a permis de constater que le point (...) rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 27 du Règlement (...).

Nous sommes toutefois d'avis que le délai entre la découverte de la malfaçon par le(a) bénéficiaire et la dénonciation écrite à l'entrepreneur et à l'administrateur est déraisonnable. »

[10] Dans ces circonstances et lors de la dernière conférence de gestion²², il fut convenu de tenir une audition d'arbitrage limitée à la question du délai raisonnable.

Pièces

[11] Le 5 mars 2024, l'Administrateur a communiqué les pièces A-1 à A-10. La liste de celles-ci se lit comme suit, avec quelques corrections :

- A-1 Contrat préliminaire signé par le(la) Bénéficiaire et l'Entrepreneur, le 12 novembre 2021 (et le 22 novembre 2021);
- A-2 Contrat de garantie signé par le(la) Bénéficiaire et l'Entrepreneur, le 12 novembre 2021;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par le(la) Bénéficiaire et l'Entrepreneur, le 4 octobre 2022;
- A-4 Courriel du(de la) Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur, le 24 août 2023, incluant : Formulaire de dénonciation, daté du 24 août 2023;
- A-5 Formulaire de réclamation;
- A-6 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au(à la) Bénéficiaire, le 13 septembre 2023, avec les preuves de remises par courriel, incluant : Formulaire de dénonciation, daté du 24 août 2023 (**voir A-4**) et Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-7 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-8 En liasse, la décision de l'Administrateur, datée du 8 novembre 2023, ainsi que les preuves de remises par courriel au(à la) Bénéficiaire et à l'Entrepreneur, le ou vers le 8 novembre 2023;
- A-9 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage, daté du 4 décembre 2023, incluant : Demande d'arbitrage du(de la) Bénéficiaire, datée du 1^{er} décembre 2023; Décision de l'Administrateur, datée du 8 novembre 2023 (**voir A-8**); Lettre de nomination de l'Arbitre, datée du 4 décembre 2023;
- A-10 Curriculum vitae du Conciliateur.

²² Procès-verbal de la conférence de gestion et décision intérimaire du 28 août 2024, par. 6.

[12] Le 27 septembre 2024, le procureur de la Bénéficiaire a communiqué deux pièces additionnelles :

B-1 Courriel de la Bénéficiaire aux représentants de l'Entrepreneur du 6 octobre 2022 et réponse du 13 octobre 2022;

B-2 Courriel de la Bénéficiaire aux représentants de l'Entrepreneur du 31 octobre 2022 et réponse du 1^{er} novembre 2022.

[13] Le 11 octobre 2024, le procureur de l'Entrepreneur a indiqué à l'Arbitre que le dossier était réglé, soit quelques jours avant l'audition fixée au 24 octobre 2024.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[14] **PREND** acte que la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire à l'égard des points 4 et 7 de la Décision de l'Administrateur du 8 novembre 2023, dans le dossier de la garantie 195250-10805, a fait l'objet d'un règlement entre les Parties;

[15] **CONSTATE** que le dossier d'arbitrage N° GAMM : 2023-12-01 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 18 octobre 2024

Clément Lucas

M^e Clément Lucas, Arbitre