

**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 :
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

ENTRE :

Carole Barabé et Stéphane Leith

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

9361-5177 Québec inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

Garantie de construction résidentielle (GCR)

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier GCR : 163826-2984

N° dossier GAMM : 2021-04-08

**SENTENCE ARBITRALE
SUR UNE REQUÊTE EN IRRECEVABILITÉ**

Arbitre :

M. Claude Dupuis

Pour les bénéficiaires :

M. Stéphane Leith

Pour l'entrepreneur :

M^e Olivier St-André

Pour l'administrateur :

M^e Pierre-Marc Boyer

Date d'audience :

19 mai 2021

Lieu d'audience :

Saint-Jean-sur-Richelieu

Date de la sentence :

15 juin 2021

I : INTRODUCTION

[1] Il s'agit ici d'une unité d'habitation non détenue en copropriété divise, située en Montérégie.

[2] La réception du bâtiment a eu lieu le 3 juillet 2019.

[3] À la suite d'une réclamation de la part des bénéficiaires, l'administrateur a émis un rapport de décision en date du 2 décembre 2019, lequel aborde 28 points. La réclamation à l'égard des points 1 à 9 a été accueillie, alors que celle ayant trait aux points 10 à 22 a été rejetée. Dans ce même rapport, l'administrateur affirme que les bénéficiaires se sont désistés en ce qui concerne les points 23 à 28.

[4] Insatisfaits des conclusions de ce rapport, les bénéficiaires, en date du 20 décembre 2019, adressaient une demande d'arbitrage au Groupe d'Arbitrage – Juste Décision (GAJD).

[5] Le 24 décembre 2019, GAJD procédait à la nomination d'un arbitre dans ce dossier. Ce dernier a convoqué les parties à audience pour le 6 avril 2021; l'audition n'a duré qu'une seule journée.

[6] Le soir même, les bénéficiaires adressaient à l'arbitre un courriel lui signifiant qu'ils lui retireraient le dossier d'arbitrage, lui reprochant la mauvaise gestion de leur dossier et appréhendant une décision non équitable.

[7] L'arbitre, en date du 7 avril 2021, accusait réception de ce courriel, tout en indiquant qu'il poursuivrait le dossier et rendrait une sentence; cette dernière est datée du 16 avril 2021.

[8] À cette même date, par courriel et courrier recommandé, les bénéficiaires faisaient parvenir au Groupe d'Arbitrage – Juste Décision (GAJD) une requête en récusation de l'arbitre.

[9] Le 8 avril 2021, les bénéficiaires acheminaient au Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) une demande d'arbitrage portant sur le rapport de décision de l'administrateur précédemment cité, soit celui du 2 décembre 2019; cette demande spécifie ce qui suit : « *L'ensembles [sic] des points sont contestés même ceux qui nous ont été favorables* ».

[10] Le GAMM a désigné l'arbitre soussigné pour agir dans cette demande.

[11] Pour justifier leur seconde demande d'arbitrage, les bénéficiaires invoquent les motifs ci-devant mentionnés, soit la mauvaise gestion du dossier par l'arbitre précédent ainsi que la crainte d'une décision non équitable.

[12] Sur réception de cette dernière demande d'arbitrage, le procureur de l'administrateur a soumis à l'arbitre soussigné, en date du 6 mai 2021, une requête en irrecevabilité pour cause de chose jugée, à savoir que la décision de l'administrateur a déjà fait l'objet d'une demande d'arbitrage auprès de l'organisme Groupe d'Arbitrage – Juste Décision (GAJD).

[13] L'audience dans la présente affaire a été fixée au 19 mai 2021, et il avait été convenu qu'elle porterait uniquement sur ladite requête en irrecevabilité.

[14] Par leur recours au GAMM, les bénéficiaires souhaitent être entendus par un nouvel arbitre, estimant ne pas l'avoir été à leur satisfaction par l'arbitre précédent.

II : DÉCISION ET MOTIFS

[15] Il existe dans le présent dossier une preuve non contestée à l'effet que les deux demandes d'arbitrage, soit celle auprès du Groupe d'Arbitrage – Juste Décision (GAJD) et celle, l'actuelle, auprès du Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), sont identiques. Elles font toutes deux référence à la même décision de l'administrateur, c'est-à-dire celle du 2 décembre 2019, en regard des mêmes points.

[16] Pour démontrer le bien-fondé de leur demande, les bénéficiaires se basent sur la mauvaise gestion de leur dossier par l'arbitre précédent. Ils citent quelques exemples :

- contrairement à l'affirmation de l'arbitre dans sa sentence, les bénéficiaires contestent avoir retiré des points de leur demande d'arbitrage;
- ils prétendent ne pas avoir été respectés par l'arbitre;
- les bénéficiaires soulignent avoir envoyé une demande de récusation de l'arbitre;
- en cours d'audience, les bénéficiaires mentionnent : « *En plus d'avoir balayé une de nos objections, l'arbitre a limité notre temps d'être entendus, alors que M^{me} Barabé (copropriétaire) n'a pas eu droit à son témoignage* ».

[17] Le soussigné constate donc que la majorité des points de l'argumentation des bénéficiaires ont trait à la gestion de l'audience par l'arbitre.

[18] Relativement à la demande de récusation de l'arbitre dans le dossier précédent, les bénéficiaires ont déposé deux documents.

[19] Le premier consiste en un courriel daté du 6 avril 2021 (jour de l'audience) et adressé à l'arbitre concerné à 23h32.

[20] En tout respect pour les bénéficiaires, ce document ne constitue pas une requête en récusation de l'arbitre, mais plutôt une récusation de l'arbitre de la part des bénéficiaires, ce qui est illégal :

Bonjour m. Pierre Brossoit, je vous avise qu'à partir d'aujourd'hui, nous vous retire [sic] notre dossier d'arbitrage [...]

[...] Un autre arbitre prendra votre place.

[21] Nul ne peut se faire justice lui-même.

[22] Toujours en regard de la récusation de l'arbitre, un deuxième document préparé par les bénéficiaires a été adressé au Groupe d'Arbitrage – Juste Décision par courriel et courrier recommandé; il est daté du 16 avril 2021, ce qui correspond à la date indiquée sur la sentence arbitrale concernée.

[23] Il était donc trop tard pour corriger l'erreur relative à la demande de récusation datée du 6 avril 2021.

[24] Les mauvaises méthodes de gestion invoquées par les bénéficiaires en regard de l'arbitre nommé par le Groupe d'Arbitrage – Juste Décision n'ont pas été contredites par les procureurs de l'administrateur et de l'entrepreneur, ces derniers prétendant que ces arguments n'étaient pas pertinents.

[25] Ni le plan de garantie ni aucune autre procédure n'accorde à un arbitre une juridiction sur le comportement d'un autre arbitre.

[26] Dans le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, la juridiction de l'arbitre se limite à confirmer ou infirmer une décision de l'administrateur.

[27] Les recours des bénéficiaires étaient donc les suivants :


- une demande de récusation de l'arbitre présentée dans les délais requis; ou
- une demande en révision judiciaire de la décision de l'arbitre.

[28] Pour ces motifs, la présente requête en irrecevabilité est favorablement ACCUEILLIE.

Coûts de l'arbitrage

[29] Conformément à l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont répartis de la façon suivante : cent dollars (100,00 \$) à la charge des bénéficiaires et le solde à la charge de l'administrateur.

BOUCHERVILLE, le 15 juin 2021.



Claude Dupuis, arbitre