

## TRIBUNAL D'ARBITRAGE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

n/d : 387  
GAJD: 20211901

---

**DEVANT L'ARBITRE :** **Robert Néron**, LL.B, LL.M., Arb.A.

---

**Éric Leblanc et Jacinthe Michaud**

Bénéficiaires

Et

**9331-5455 Québec inc. / Habitations Lussier Phase 3**

Entrepreneur

Et

**La Garantie Construction Résidentielle (GCR)**

Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

[1] Le 21 janvier 2021, le soussigné était nommé arbitre dans le dossier identifié en rubrique.

[2] Après avoir reçu divers documents traitant dudit dossier et ce, du Groupe d'arbitrage juste décision (GAJD), le soussigné entreprit de contacter les parties et/ou leur procureur afin de commencer l'arbitrage.

[3] Le 26 mars 2021, une conférence préparatoire à l'arbitrage a eu lieu entre les parties et la date du 7 mai 2021 a été retenue pour procéder à l'arbitrage.

[4] Or, lors du commencement de l'arbitrage, le procureur de l'Administrateur m'a informé que sa cliente concédait que les dénonciations des points 1 et 2 qui font l'objet du présent arbitrage, avait été faites dans les délais prévus au Règlement.

[5] Cependant, il est important de souligner que les points 1 et 2 sont les suivants :

**Point 1 - Nivellement du terrain, de l'asphalte et accumulation d'eau**

*Les Bénéficiaires dénoncent : Pente de terrain mal exécutée et asphalte bombée, l'eau revient vers les fondations et s'écoule très péniblement. La pente de notre voisine penche beaucoup trop vers notre maison, l'eau stagne longtemps après chaque averse. C'est inquiétant pour les fondations à long terme et ça endommage notre terrain sur le tout le côté droit de notre maison. C'est aussi problématique derrière la maison alors que le terrain de la voisine est aussi plus élevé. De plus, il y a un bombement dans l'asphalte qui complique encore plus l'écoulement de l'eau vers la rue.*

**Point 2 – Dégagement entre le sol et le bas du revêtement de maçonnerie (élévation droit)**

*Les Bénéficiaires dénoncent : Mur de fondation trop bas donc la brique, la fenêtre et les chantepleures sont trop près du sol. En voulant corriger la pente, on a constaté que la brique est trop près du sol. C'est impossible de remonter le gazon en respectant les normes du code. On craint des problèmes cet hiver et encore plus à long terme.*

[6] Le 18 décembre 2020, le conciliateur Robert Prud'homme a constaté que les points 1 et 2 rencontrent les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 10 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, mais avait refusé initialement la dénonciation des Bénéficiaires en raison d'un délai déraisonnable de 14 mois, entre la fin des travaux et à la date à laquelle la réclamation écrite avait été reçue par l'Administrateur.

[7] Comme mentionné, l'Administrateur reconnaît maintenant que la dénonciation a été faite dans des délais prévus par le Règlement et concèdent à ce que les points 1 et 2 soient admis, ayant été dénoncés dans les délais.

[8] Devant ce constat, le Tribunal donne ainsi suite au consentement de l'Administrateur à accueillir cette demande d'arbitrage.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**ACCUEILLE** la demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de régler selon les règles de l'art les malfaçons identifiées aux points 1 et 2, et ce dans les soixante (60) jours suivants réception de la présente. À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'Administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du *Règlement*, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur, sans autre avis ni délai.

**CONDAMNE** l'Administrateur à payer les frais du présent arbitrage.

Fait, ce 10<sup>e</sup> jour de mai 2021.



---

**Robert Néron**, LL.B, LL.M., Arb.A.  
**Arbitre**