

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
La société pour la résolution de conflits inc. (Soreconi)

N° dossier Garantie : 208014-10433
N° dossier Soreconi : 241501001

Entre

**ALEXANDRA MARIER
DANIEL CLAVEAU**

(les « Bénéficiaires »)

Et

ROBKO INC. F.A.S.R.S. LES DÉVELOPPEMENTS ROBKO

(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

N° dossier Garantie : 208009-10432
N° dossier Soreconi : 242003001

Entre

**STÉPHANE BARBEAU
GISÈLE ROBIN**

(les « Bénéficiaires »)

Et

ROBKO INC. F.A.S.R.S. LES DÉVELOPPEMENTS ROBKO

(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Me Gabrielle Tremblay
Pour les Bénéficiaires :	Mme Alexandra Marier M. Daniel Claveau Mme Gisèle Robin
Pour l'Entrepreneur :	Me Mathieu Bernier
Pour l'Administrateur :	Me Nancy Nantel
Date de la décision :	9 juillet 2024

Identification complète des parties

Arbitre :	Me Gabrielle Tremblay Beauvais Truchon s.e.n.c.r.l. 79, boul. René-Lévesque Est Bureau 200 Québec (Québec) G1R 5N5
-----------	--

Bénéficiaires :	Mme Alexandra Marier M. Daniel Claveau 3755, rue des Billots Lévis (Québec) G6Z 0G3
	Mme Gisèle Robin M. Stéphane Barbeau 3751, rue des Billots Lévis (Québec) G6Z 0G3

Entrepreneur : M. Christian Maher
Robko inc. / Les Développements Robko
10995, rue Wilfrid-Caron
Québec (Québec) G2B 2Z8

Et son procureur :
Me Mathieu Bernier
GBV avocats
2960, boulevard Laurier, bureau 500
Québec (Québec) G1V 4S1

Administrateur: La Garantie de Construction résidentielle (GCR)
4101, rue Molson, bur. 300
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et son procureur :
Me Nancy Nantel
4101, rue Molson, bur. 300
Montréal (Québec) H1Y 3L1

DÉCISION ARBITRALE

- [1] Le **12 juin 2024**, le greffe de la Société pour la résolution des conflits inc. (« Soreconi ») réassigne le dossier 242003001 visant les Bénéficiaires Mme Gisèle Robin et M. Stéphane Barbeau (le « **Dossier Robin** ») à la soussignée.
- [2] Le Dossier Robin présente une connexité avec le dossier 241501001 visant les Bénéficiaires Mme Alexandra Marier et M. Daniel Claveau (le « **Dossier Marier** »), dossier dont l'audition d'arbitrage sur le fond devait être entendue par la soussignée le **3 juillet 2024**.
- [3] Il appert des informations transmises que les problèmes soulevés par les Bénéficiaires dans les deux dossiers sont similaires et ont trait au drain de leurs résidences jumelées qui est continu. Mis au fait de cette situation, c'est dans ce contexte que Soreconi a procédé à la jonction des deux dossiers pour qu'ils soient entendus lors du même arbitrage, ce qui élimine les possibilités que des jugements contradictoires soient rendus.
- [4] Le Tribunal d'arbitrage a donc convoqué les parties aux deux dossiers à une visioconférence de gestion qui s'est tenue le **3 juillet 2024**. L'Entrepreneur, l'Administrateur et les Bénéficiaires y ont assisté.
- [5] De la même façon qu'il a été reconnu lors de la conférence de gestion du **9 avril 2024** dans le Dossier Marier, les parties aux deux dossiers reconnaissent

que la soussignée agit à titre d'arbitre dûment désignée aux termes du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. La soussignée déclare donc avoir compétence pour entendre ces deux dossiers réunis.

- [6] Les points portés en arbitrage par les Bénéficiaires dans le Dossier Robin sont les mêmes que ceux soulevés par les Bénéficiaires dans le Dossier Marier, soit les points 1 et 4 de la décision de l'Administrateur rendue le **4 décembre 2023**, et le point 2 qui a été reporté et traité par l'Administrateur dans sa décision du **16 février 2024**;
- [7] Ces trois points sont tous liés à la problématique d'ocre ferreuse alléguée par les Bénéficiaires. À l'instar des Bénéficiaires dans le Dossier Marier, les Bénéficiaires dans le dossier Robin contestent aussi la nature des travaux correctifs qui ont été ordonnés par l'Administrateur dans les deux décisions précitées.
- [8] Puisqu'il est saisi de cette question et devra trancher quant aux travaux correctifs à exécuter par l'Entrepreneur, le Tribunal d'arbitrage juge qu'il est à propos de suspendre les ordonnances de travaux contenues aux décisions des **4 décembre 2023** et **16 février 2024** de l'Administrateur dans le Dossier Robin, comme il l'a fait pour le Dossier Marier dans sa décision du **9 avril 2024**.
- [9] Les Bénéficiaires dans le Dossier Robin portent aussi en arbitrage le point 3 qui a été reporté et traité par l'Administrateur dans sa décision du **16 février 2024**, laquelle rejette leur dénonciation ayant trait à la condensation aux fenêtres et porte-fenêtre du rez-de-chaussée et de l'étage.
- [10] Le **2 mai 2024**, l'Entrepreneur transmet aux parties sa proposition de plan d'intervention pour les travaux correctifs proposés aux Bénéficiaires Marier et Claveaux, lesquels la refusent le **8 mai 2024**. Comme cette proposition n'a pas permis de mener les parties à une entente sur les travaux correctifs, l'audition d'arbitrage aura lieu tel que prévu.
- [11] Le **7 juin 2024**, l'Entrepreneur transmet aux parties le rapport émis par la firme Drain Québec suivant l'inspection réalisée au drain de tous les Bénéficiaires.
- [12] Les Bénéficiaires dans le Dossier Robin avisent de leur intention de déposer un rapport d'expertise portant sur le taux d'humidité à l'intérieur de leur résidence, ce qui est en lien avec le point 3 porté en arbitrage. Il est convenu que l'ensemble des Bénéficiaires aux deux dossiers auront jusqu'au **30 août 2024** pour transmettre aux autres parties toutes leurs pièces additionnelles, y compris l'expertise précitée, qu'ils désirent déposer pour les fins de l'arbitrage.
- [13] L'Entrepreneur désire réserver son droit de déposer une contre-expertise portant sur la question du taux d'humidité à l'intérieur de la résidence. Il

disposera d'un délai de **10 jours** suivant la réception du rapport d'expertise dans le Dossier Robin pour confirmer aux parties et au Tribunal d'arbitrage son intention ou non de déposer une telle contre-expertise. S'il désire se prévaloir de ce droit, la contre-expertise devra être transmise aux parties au plus tard **30 jours** suivant la réception de l'expertise principale dans le Dossier Robin.

- [14] Le Tribunal d'arbitrage croit que cet échéancier permettra aux parties de terminer la mise en état du dossier d'arbitrage pour l'automne et fixe provisoirement l'audition d'arbitrage au **25 septembre 2024**. Advenant l'indisponibilité d'un témoin ou un autre empêchement, l'audition d'arbitrage aura lieu en deuxième recours le **19 novembre 2024**.
- [15] Les parties devront aviser le Tribunal d'arbitrage de tout empêchement quant à la première date fixée, au plus tard le **31 juillet 2024**. Sauf avis contraire dans ce délai, l'audition d'arbitrage dans les deux dossiers joints aura lieu le **25 septembre 2024**, en formule hybride. Un lien de connexion sera fourni sous peu aux parties à cet effet.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [16] **SUSPEND** l'application des conclusions rendues par l'Administrateur quant au point 1 de sa décision du 4 décembre 2023 dans le dossier 242003001;
- [17] **SUSPEND** l'application des conclusions rendues par l'Administrateur quant au point 2 de sa décision du 16 février 2024 dans le dossier 242003001;
- [18] Le tout, frais d'arbitrage à suivre.

Québec, le 9 juillet 2024



Me Gabrielle Tremblay
Arbitre ad hoc / Société pour la résolution
de conflits inc. (Soreconi)