

## ARBITRAGE

**En vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,  
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)**

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

---

ENTRE

**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ TERRASSES GODIN**

Bénéficiaire

Et

**HABITATIONS TERRASSES GODIN INC.**

Entrepreneur

Et

**GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)**

Administrateur

N° dossier / Garantie : 151957-7144

N° dossier / GAJD : 20222308

N° dossier / Arbitre : 35304-64

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour le Bénéficiaire : Yannick Brosseau

Pour l'Entrepreneur : Amjad Khan

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Immeuble concerné : 5977 à 5997 et 977-979 Bannantyne et Godin, Montréal

Date de la décision : Le 13 avril 2023

## LES FAITS

- [1] Terrasses Godin inc. (l'« **Entrepreneur** ») a construit un ensemble immobilier de de 12 unités résidentielles et une unité commerciale au coin des rues Bannantyne et Godin à Verdun (l'« **Immeuble** »).
- [2] Le 7 mai 2020, l'Entrepreneur transmet au Syndicat de la copropriété Terrasses Godin (le « **Bénéficiaire** ») un *Avis de fin des travaux des parties communes* de l'Immeuble (A-1).
- [3] Le 3 septembre 2020, l'architecte Jean-Philippe Grondines, pour le Bénéficiaire, procède à l'inspection pré-réception des parties communes de l'Immeuble.
- [4] Le 1<sup>er</sup> novembre 2020, l'architecte Grondines soumet au Bénéficiaire son rapport d'inspection pré-réception (A-3).
- [5] Le 9 novembre 2020, l'architecte Grondines signe le formulaire de réception des parties communes, mais sous réserve des travaux à compléter ou corriger et indiqués à son Rapport d'inspection pré-réception (A-3).
- [6] Les 12 et 26 octobre 2021, le Bénéficiaire dénonce par écrit (Formulaire de dénonciation A-4) à l'Entrepreneur une liste d'items à corriger à l'Immeuble.
- [7] Le 2 novembre 2021, le Bénéficiaire dépose auprès de l'Administrateur une réclamation (Formulaire de réclamation A-5) en lien avec les malfaçons dénoncées à l'Entrepreneur (A-4).
- [8] Le 16 juin 2022, Sylvain Legault, conciliateur pour l'Administrateur, rend une décision (A-6) sur la réclamation du Bénéficiaire.
- [9] Le 24 août 2024, l'Entrepreneur demande l'arbitrage de la décision (A-6) sans toutefois indiquer les items sur lesquels porte sa demande d'arbitrage.
- [10] Le 12 décembre 2022, l'Entrepreneur et l'Administrateur présentent au Tribunal une demande conjointe en irrecevabilité de la demande d'arbitrage à l'Entrepreneur au motif qu'elle n'a pas été soumise dans le délai prévu à l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le « **Règlement** »).
- [11] Le 12 décembre 2022, le Tribunal rejette la demande en rejet de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, notamment en raison que le dossier, tel que constitué, ne permet pas au Tribunal de conclure au dépôt hors délai de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.
- [12] Le 13 mars 2023, l'Entrepreneur confirme par courriel au Tribunal et aux parties que sa demande d'arbitrage porte sur le délai auquel la Décision le contraint à exécuter les travaux et sur les items ci-après énumérés :

- Item 27 – Revêtement et scellant manquants sur le mur mitoyen situé à la droite de l'immeuble);
- Item 43 – Quatrième peinture manquante pour les portes extérieures;
- Item 44 – Portes extérieures non adaptées à leurs fonctions;
- Item 45 – Porte donnant accès au bâtiment principal non conforme à son usage;
- Item 47 – Système de fermeture inadapté aux dimensions des fenêtres dans la portion arrière droite des unités 5983, 5987 et 5991;
- Item 50 – Portes donnant accès aux terrasses des unités 5983, 5987 et 5991 non conformes.

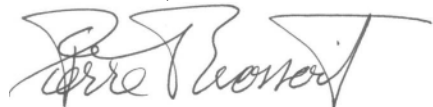
[13] Le 5 avril 2023, au jour prévu de l'audition d'arbitrage et avant que ne débute la visite de l'Immeuble pour constater des items de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, les parties avisent le Tribunal qu'une entente de règlement est intervenue qui met fin au dossier, le tout tel qu'il appert de l'échange de courriels joints à la présente décision comme **Annexe 1**.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**PREND ACTE** du règlement intervenu entre les parties au dossier de l'Administrateur numéro 151957-7144;

**CONDAMNE** l'Administrateur et l'Entrepreneur au paiement à parts égales des frais d'arbitrage.

À Montréal, le 13 avril 2023



---

Me Pierre Brossoit, arbitre