

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 :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 129991-10573
N° dossier CCAC : S23-081101-NP

Entre

**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 1425-1431, BOULEVARD MAURICIEN,
TROIS-RIVIÈRES,**
Bénéficiaire

Et

LES HABITATIONS PARIS ET FRÈRES 2012 INC.,
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR),
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me James R. NAZEM
Pour le Bénéficiaire :	Michel FORTIN
Pour l'Entrepreneur :	David PARIS
Pour l'Administrateur :	Me Valérie LESSARD (Absente à l'audition)
Date d'audience :	Le 7 mai 2024
Lieu d'audience :	Virtuellement.
Date de la décision :	Le 1 août 2024



LES PIÈCES COMMUNIQUÉES

L'Administrateur a communiqué les pièces suivantes aux autres parties :

- A-1 : Avis de fin des travaux signé le 1er septembre 2018;
- A-2 : Procès-verbal de la réunion du CA du syndicat des copropriétaires daté du 17 octobre 2018;
- A-3 : Échange de courriels entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur daté du 14 février 2022 au 5 avril 2023;
- A-4 : Formulaire de dénonciation daté du 12 avril 2023;
- A-5 : Annexe du formulaire de dénonciation;
- A-6 : Photos;
- A-7 : Courriel de l'Entrepreneur transmis au Bénéficiaire le 19 avril 2023;
- A-8 : Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire le 30 avril 2023;
- A-9 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 30 avril 2023, incluant :
 - Lettre de réclamation datée du 25 avril 2023;
- A-10 : Échange de courriels entre l'entrepreneur et le Bénéficiaire daté du 1er mai 2023;
- A-11 : Formulaire de réclamation;
- A-12 : Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 2 mai 2023, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du 12 avril 2023 (voir A-3);
 - Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);
- A-13 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;



A-14 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat de la copropriété du 1425-1431, boulevard Mauricien, Trois-Rivières;

A-15 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 14 juillet 2023 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;

A-16 : En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 5 septembre 2023, incluant :

- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire daté du 11 août 2023;
- Décision de l'Administrateur (voir A-15);
- Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 5 septembre 2023;

A-17 : Curriculum vitae du conciliateur.

INTRODUCTION

[1] Suivant l'article 35¹ du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le « *Règlement* »), le Bénéficiaire, un syndicat de copropriété divise dans le sens de l'article 1039 C.c.Q., a produit une demande d'arbitrage à l'encontre de la décision de l'Administrateur datée du 14 juillet 2023. La demande d'arbitrage a été reçue par l'organisme d'arbitrage CCAC le 11 août 2023 (pièce A-16).

¹ **35.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

107. La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.



LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR

[2] Deux points faisaient l'objet de la décision de l'Administrateur. Il s'agissait d'une réclamation pour une fissure au plafond du passage à l'unité 1427 et d'une réclamation pour une fissure dans le béton de la dalle du patio à l'unité 1425.

[3] L'Administrateur a rejeté la réclamation du Bénéficiaire sur les deux points.

[4] En ce qui concerne la réclamation sur le premier point, l'Administrateur a décidé:

« Les bénéficiaires dénoncent la présence d'une fissure importante et récurrente en période hivernale au plafond du couloir de l'unité 1427 située au deuxième étage, situation initialement constatée à l'hiver 2018, soit avant la réception des parties communes, mais dans l'année suivant la réception de leur partie privative, pour laquelle l'entrepreneur serait intervenu dans l'immédiat par l'application d'une couche de plâtre.

Les bénéficiaires nous informent que la fissure en question a été constatée de nouveau au cours de l'hiver 2019, mais qu'à ce moment, considérant que les bénéficiaires souhaitaient améliorer l'esthétisme du plafond du corridor, ils ont donc décidé de refaire le joint de plâtre à l'endroit de la fissure, correctif exécuté uniquement en termes d'esthétisme.

Ces derniers mentionnent également qu'à l'hiver 2021, étant donné le retour de l'ouverture de la fissure observée tous les hivers, ils ont décidé d'ouvrir une partie du plafond, d'appuyer adéquatement la feuille de gypse et de refermer le tout en appliquant les joints de plâtre, correctifs apportés par les bénéficiaires qui n'ont toutefois pas corrigé la situation de façon définitive et qui a mené à une deuxième intervention de l'entrepreneur à l'hiver 2022 par le remplacement d'une partie du revêtement de gypse.

Bien que l'entrepreneur soit intervenu, intervention qui aux dires des bénéficiaires aurait permis d'améliorer la situation, la fissure est tout de même réapparue à l'hiver 2023 et considérant que la fin de la garantie approchait, les bénéficiaires ont donc décidé de dénoncer officiellement la situation à l'entrepreneur et à l'administrateur.

...

Considérant la nature de la dénonciation et le moment où la fissure est observée, de même que son ouverture visible en période hivernale, nous jugeons qu'elle a un lien avec le mouvement des composantes sous jacentes en période hivernale,



moment de l'année où l'humidité et le froid ont une incidence sur certaines composantes du toit, raison pour laquelle nous traitons le présent point en partie commune de l'immeuble. »

[5] En ce qui concerne la réclamation sur le deuxième point, l'Administrateur a décidé:

« Notre visite des lieux nous a permis de constater la présence d'une dalle de béton sur sol adjacente à la fondation, de même que l'installation d'un gazebo indépendant du bâtiment principal. Nous avons également été à même de constater la présence d'une fissure d'une largeur oscillant entre 1 à 1,75 mm, sur la hauteur complète de la dalle, de même que le dessus de cette dernière.

L'administrateur, considérant qu'il s'agit d'une dalle sur sol indépendante du bâtiment principal et que l'ajout du gazebo n'en est qu'un saisonnier, indépendant également du bâtiment, est d'avis que la dalle doit être considérée comme étant de l'aménagement paysager, ouvrage exclu du Règlement sur le plan de garantie par l'article 12.9.

Au surplus, dans l'éventualité où la dalle aurait été considérée comme faisant partie du bâtiment principal, l'administrateur en viendrait à la même conclusion étant donné que la présence de cette fissure ne peut être qualifiée de vice majeur de construction, de réalisation ou de conception. »

[6] L'audition du présent arbitrage a eu lieu le 7 mai 2024, par moyens technologiques, en utilisant la plateforme Whereby.

[7] L'avocate de l'Administrateur était absente. Elle avait informé les parties et l'arbitre soussigné lors de la conférence téléphonique de gestion du 25 mars 2024 que l'Administrateur n'avait pas l'intention de faire des représentations à l'audition de l'arbitrage.

LA PREUVE

LA PREUVE DOCUMENTAIRE

[8] Selon l'état de renseignements au Registre des Entreprises du Québec sur le Bénéficiaire (pièce A-14), celui-ci a été constitué le 7 juillet 2017.

[9] L'avis de fin des travaux pour la copropriété (pièce A-1) a été signé le 1 septembre 2018.



[10] Le procès-verbal de la première assemblée des copropriétaires (A-2) établit que le Bénéficiaire a débuté son fonctionnement avec les copropriétaires le 17 octobre 2018.

[11] Concernant le premier point de la réclamation, c'est-à-dire la fissure au plafond du passage, un des courriels échangés entre le président du Bénéficiaire et le représentant de l'Entrepreneur (pièce A-3) mentionne « Comme expliqué lors de notre dernier entretien, par les années passées, les fissures étaient beaucoup plus importantes. » Ce courriel est daté du 24 janvier 2022.

[12] La pièce A-5 rédigée par le premier président du Bénéficiaire relate l'historique de la fissure dite « récurrente » depuis l'hiver 2018.

[13] Selon l'historique A-5, la première apparition de la fissure au plafond du passage était en hiver 2018. L'Entrepreneur aurait effectué « une réparation en tirant un joint de placoplâtre » la même année.

[14] Selon A-5, la même fissure a réapparu à chaque année subséquente : En 2019, Michel Fortin, le président du Bénéficiaire, a réparé la fissure en faisant « un joint de placoplâtre ». En 2020, Michel Fortin a communiqué avec l'Entrepreneur et les parties ont convenu de maintenir « le statu quo dans le contexte de la pandémie » de la Covid-19. En 2021, encore pendant la pandémie, Michel Fortin a ouvert « une partie du plafond (+/- 4 pieds carrés) » et, après observation, a conclu « qu'au niveau du joint entre deux feuilles de gypse, l'un [était] mal appuyé ». Il s'est donc assuré « de bien appuyer le gypse de remplacement » avant de tirer « les joints du placoplâtre » pour terminer le travail. En 2022, suite à la réapparition de la fissure, le Bénéficiaire a contacté l'Entrepreneur qui a remplacé « une partie du gypse au plafond (+/- 6 pieds carrés) » et a tiré « les joints du placoplâtre ». En 2023, la « même fissure » a réapparu.

[15] Les photos A-6, prises en 2020, sont catégoriques. La fissure est facile à constater. Les fissures dans les photos B-2, prises le 4 mars 2024, sont encore plus marquées.

[16] Le 19 avril 2023, l'Entrepreneur a exprimé son refus de réparer la fissure par courriel (pièce A-7).

[17] Le formulaire de dénonciation à l'entrepreneur au sujet du premier point a été reçu par l'Administrateur le 14 avril 2023 (pièce A-4 et son annexe pièce A-5).

[18] Le 30 avril 2023, le Bénéficiaire a également fait parvenir un formulaire de réclamation (pièce A-8) et un courriel explicatif (pièce A-9) à l'Administrateur et à l'Entrepreneur concernant le deuxième point en arbitrage, la fissure dans le béton de la



dalle de patio. La pièce A-9 contient aussi la mise en demeure à l'Entrepreneur datée du 25 avril 2023.

[19] Le 1^{er} mai 2023, par échange de courriels (pièce A-10), l'Entrepreneur a refusé la réclamation du Bénéficiaire concernant le deuxième point en arbitrage.

[20] Le 10 mai 2023, l'Administrateur a reçu un autre formulaire de réclamation (pièce A-11) concernant les échanges de courriels avec l'Entrepreneur.

LES TÉMOIGNAGES

[21] Le Bénéficiaire a fait témoigner Michel FORTIN, son ancien président.

[22] Celui-ci a confirmé l'historique mentionné à la pièce A-5, la première intervention et réparation par l'Entrepreneur en hiver 2018, la réparation par lui en hiver 2019, la réapparition de la fissure en hiver 2020, la réparation par lui en hiver 2021, et l'intervention et réparation par l'Entrepreneur en hiver 2022.

[23] À la réapparition de la fissure en hiver 2023, l'Entrepreneur a refusé d'intervenir.

[24] Michel FORTIN s'est également opposé à la position prise par l'Administrateur dans sa décision à l'effet que les réparations effectuées par lui empêchaient l'Administrateur de déterminer si la fissure découlait uniquement de la responsabilité de l'Entrepreneur.

[25] Il a confirmé que les fissures constatées dans les photos A-6 prises en 2020 étaient situées approximativement, mais pas exactement, au même endroit que les fissures constatées dans les photos B-2 prises en 2024. Il attribue le changement de place de la fissure à l'installation d'un placoplâtre plus grand par l'entrepreneur en 2022. Selon lui, la fissure demeure toujours au joint, à l'endroit où la plaque est appuyée, au joint de deux feuilles de plaque de plâtre.

[26] De plus, selon lui, les fissures s'ouvrent davantage l'hiver pour se fermer quelque peu en été. Tout en admettant ne pas être un ingénieur en structure, il suggère que la source des fissures est un problème de structure du bâtiment.

[27] Il reconnaît l'existence possible du mouvement du toit dans une bâtisse mais insiste qu'aucune fissure ne doit être apparente.

[28] Michel FORTIN confirme aussi que les fissures de 2018 et 2019 étaient situées à la même place.

[29] Le représentant du Bénéficiaire admet ne pas avoir avisé l'Administrateur de la réclamation avant l'envoi du formulaire de dénonciation A-4 le 14 avril 2023. Il n'a



contacté l'Administrateur qu'après le refus de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux (pièce A-7). Il n'avait pas contacté l'Administrateur plus tôt pour ne pas détériorer la bonne relation entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur.

[30] Il est à noter qu'aucune partie n'a jugé bon d'introduire une preuve d'expertise au dossier d'arbitrage à ce sujet.

[31] Concernant le deuxième point en arbitrage, la fissure dans le béton de la dalle de patio, Michel FORTIN souligne l'inclusion des surfaces identifiées « patio » au certificat de localisation. Selon lui, cette inclusion contredit l'affirmation de la conciliatrice dans la décision de l'Administrateur à l'effet que la dalle de béton du patio devrait être considérée comme étant de l'aménagement paysager exclu du plan de garantie.

[32] Michel FORTIN s'oppose à la position prise par l'Entrepreneur à l'effet qu'une différence de température entre l'intérieur et l'extérieur aurait causé la fissure dans le béton de la dalle de patio.

[33] De plus, il argumente que, puisque le gazébo avaient été autorisé par le syndicat Bénéficiaire le 1^{er} juillet 2018 (pièce B-1) alors que le syndicat n'avait pas encore été transféré aux copropriétaires (pièce A-2) et était sous la gouverne de l'Entrepreneur, ce dernier devait s'assurer que l'installation du gazébo n'endommagerait pas la bâtisse. Ainsi, selon lui, la responsabilité de l'Entrepreneur serait engagée.

[34] Il confirme aussi que la fissure a été constatée pour la première fois en novembre 2022 et que la réclamation sur ce point a été envoyée à l'Administrateur le 30 avril 2023.

[35] Questionné par l'arbitre soussigné, il n'a pu expliquer quelle était la cause de la fissure dans le béton de la dalle.

[36] Aucune des parties n'a jugé bon d'introduire une preuve d'expertise au dossier d'arbitrage à ce sujet non plus.

[37] L'Entrepreneur a fait témoigner son président, David PARIS.

[38] Celui-ci confirme le témoignage de Michel FORTIN sur le premier point de la réclamation, c'est-à-dire la fissure au plafond du passage.

[39] Il a affirmé que les fissures de cette nature sont dues à des mouvements de la toiture tout en admettant qu'aucune expertise à ce sujet n'a été déposée au dossier de l'arbitrage. Il s'agirait d'un « phénomène » et non d'un problème, même s'il s'admis qu'il n'était pas normal d'avoir des fissures à chaque année. Il a ajouté « le mouvement



de la toiture va toujours exister. » En contre-interrogatoire, il a admis que les solutions sont esthétiques pour cacher la fissure puisqu'elle ne peut être réparée.

[40] Selon lui, en 2022, lors de sa dernière intervention, l'Entrepreneur a installé une plaque de plâtre plus épaisse pour amoindrir l'impact des mouvements du toit. Il a déclaré que les charges avaient été calculées par des ingénieurs.

[41] Il a réitéré l'analyse de la conciliatrice dans la décision de l'Administrateur quant à l'intervention de Michel FORTIN dans la réparation de la fissure et les délais de dénonciation.

[42] Il a confirmé les travaux mineurs effectués par l'Entrepreneur en 2018 pour réparer la fissure. Il a aussi confirmé avoir été contacté par le Bénéficiaire en 2020. D'autres travaux ont été effectués par l'Entrepreneur en 2022 et ont remplacé une plus grande surface de plaque de plâtre tout en installant des matériaux plus résistants contenant de la fibre.

[43] Quant au deuxième point de la réclamation, la fissure dans le béton de la dalle du patio, il a argumenté que les dalles de béton extérieures, selon le *Règlement*, faisaient partie des aménagements et n'étaient pas couvertes par le plan de garantie. Il les a assimilées à des trottoirs et des stationnements.

[44] Il a ajouté qu'il était normal d'avoir des fissures dans des dalles de béton.

[45] Selon lui, dans le cas présent, le gel sous la dalle de béton l'a affecté par le mouvement du sol. De plus, puisque le gazébo ne couvrait pas toute la dalle de béton, la partie du béton sous la neige aurait été protégé du grand froid tandis que l'autre partie n'aurait eu aucune protection contre le froid intense. Cette différence aurait mené la dalle de béton à fissurer.

[46] Il a ajouté que, selon la résolution B-1, l'autorisation accordée à l'unité 1425 était limitée à « installer un abri soleil » et ne permettait pas d'installer un gazébo. Dans ces circonstances, l'Entrepreneur ne pourrait être blâmé pour l'usage non prévu de l'immeuble par les copropriétaires.

[47] Finalement, il affirme que le gazébo n'existait pas à la livraison de l'immeuble par l'Entrepreneur et que la copropriétaire, Chantal Lafleur, l'aurait ajouté. Ce point est confirmé par Michel FORTIN en contre-preuve.

QUESTIONS EN LITIGE

[48] L'arbitre soussigné établit trois (3) questions en litige?

Dossiers n° S23-081101-NP
LE 1 AOÛT 2024

CCAC
JAMES R. NAZEM (2309JN3901)



1. Est-ce que le fardeau de la preuve a été satisfait pour la demande d'arbitrage dans les deux réclamations?
2. Est-ce que les délais de dénonciation à l'Administrateur ont été conformes à l'article 27 du *Règlement* pour chaque réclamation?
3. La présence d'un gazébo affecte-elle la dalle de béton du patio?

ANALYSE

[49] Selon l'article 2803 du Code civil du Québec, celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. Dans le présent dossier, puisque le Bénéficiaire a déposé la demande d'arbitrage, le fardeau de la preuve lui revient.

[50] Quant au premier point de la réclamation, c'est-à-dire les fissures au plafond du passage, le Bénéficiaire s'est contenté de faire la preuve de l'existence des fissures. L'existence de celles-ci n'était d'ailleurs pas contestée par l'Entrepreneur. Toutefois, aucune preuve n'a été déposée sur la nature ou la cause de ces fissures.

[51] Aucune expertise n'a été déposée au dossier sur la cause des fissures au plafond du passage. Lors de son témoignage, l'ancien président du Bénéficiaire, Michel FORTIN, a spéculé sur la cause des fissures en déclarant que la source des fissures devait être un « problème de structure du bâtiment » sans plus de précision et tout en admettant qu'il n'était pas un ingénieur en structure.

[52] Pour prouver une malfaçon, le Bénéficiaire devait établir que l'Entrepreneur avait mal fait ou mal exécuté son travail. Mais, aucune preuve sur quelque défaut de l'Entrepreneur n'a été déposée.

[53] Cette absence de preuve fait en sorte que le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé de son fardeau. Le tribunal d'arbitrage ne peut s'appuyer sur des spéculations pour accueillir une réclamation à l'encontre de la décision de l'Administrateur.

[54] De plus, la pièce A-5 et les témoignages ont clairement établi que les premières apparitions des fissures ont eu lieu en 2018. Or, seulement l'Entrepreneur a été avisé de la situation. Il a été avisé des fissures en 2018, 2019, 2020, 2021 et 2022. Ce n'est que le 14 avril 2023, plus de quatre ans plus tard, que l'Administrateur est mis au courant de la situation par la réception du formulaire A-4.

[55] L'article 27 du *Règlement* est formel, pour bénéficier de la couverture du plan de garantie, les fissures devaient être dénoncées par écrit à l'Entrepreneur **et à**



l'Administrateur dans un délai raisonnable. Le Règlement est d'ordre public². En absence d'une telle dénonciation, une réclamation n'est pas recevable. Un délai de quatre ans pour dénoncer une réclamation est déraisonnable.

[56] L'arbitre soussigné en fait sien les écrits de Me Jacinthe Savoie dans l'arbitrage *Coté et Constructions Vaubec inc.*³ au sujet du point de départ du calcul des délais:

« [80] Il s'agit ici de la notion de première manifestation et non de première manifestation significative, comme le prévoit l'alinéa 5 de l'article 10 du Nouveau règlement.

...

[82] Manifestement, la Bénéficiaire l'a considéré comme telle puisqu'elle a pris la peine de la dénoncer à l'Entrepreneur, dès son apparition. »

[57] Quant au deuxième point de la réclamation, la fissure dans le béton de la dalle de patio, encore une fois, le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve. Aucune expertise n'a été produite au dossier et aucune preuve n'a été présentée concernant la cause probable des fissures. Les spéculations de l'ancien président du Bénéficiaire ou même du président de l'Entrepreneur sur la cause des fissures de la dalle de béton ne constituent pas une preuve au sens de l'article 2804 du Code civil du Québec.

[58] Les fissures sur la dalle de béton sont-elles causées par le comportement normal des matériaux? Il s'agit d'une question sérieuse à laquelle la preuve au dossier ne répond pas. Rappelons-nous que toute réparation rendue nécessaire par le comportement normal des matériaux est exclue du plan de garantie par l'article 29 (2) du *Règlement*.

[59] Finalement, selon l'article 29 (9) du *Règlement*, sont exclus de la garantie :

« les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain. »

(Souligné par le soussigné)

² *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*, 2011 QCCA 56, paragraphe 13.

³ 9 octobre 2019, CCAC : S19-012102NP

Dossiers n° S23-081101-NP

LE 1 AOÛT 2024



L'arbitre soussigné assimile audit terrassement le patio du Bénéficiaire dans le présent dossier et conclut que le patio est exclu de la garantie.

[60] Finalement, quant à l'impact de la présence du gazébo sur la dalle de béton, à risque de me répéter, en absence totale de preuve d'expertise sur le point, l'arbitre soussigné ne peut tirer quelque conclusion à ce sujet. Le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve à ce sujet.

[61] Dans ces circonstances, le tribunal d'arbitrage conclut que les réclamations du Bénéficiaire, déposées plus de quatre ans après la fin des travaux, ont été dénoncées dans des délais déraisonnables et n'étaient appuyées par aucune preuve quant à leurs causalités.

[62] La réclamation du Bénéficiaire est donc rejetée sur les deux points.

FRAIS

[63] L'article 37 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur. Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts. Le Bénéficiaire n'a eu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation; l'article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de faire « aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient », lui donnant une discrétion.

[64] Les frais d'arbitrage, selon les Articles 116 et 37 du *Règlement*, seront donc partagés entre le Bénéficiaire pour la somme symbolique de vingt-cinq dollars (25\$) et le solde des frais de l'arbitrage sera assumé par l'Administrateur du Plan de garantie.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage, moins le montant de vingt-cinq dollars (25\$), à la charge de l'Administrateur La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619



du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage CCAC, après un délai de grâce de 30 jours;

RÉSERVE à La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (« l'Administrateur ») ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 1 août 2024



James R. Nazem
Arbitre/CCAC

Bénéficiaire :
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 1425-1431,
BOULEVARD MAURICIEN, TROIS-RIVIÈRES

Entrepreneur :
LES HABITATIONS PARIS ET FRÈRES 2012 INC.

Administrateur :
M^e Valérie LESSARD
Contentieux de La Garantie de Construction résidentielle (GCR)

