
**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 : **CCAC**

ENTRE : **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LES
VILLAS DU GOLF, PHASE II**

ET: **COPROPRIÉTÉ DU 4463 À 4469 DAGENAI
OUEST**

ET: **SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES DU
4471-4473 BOUL. DAGENAI OUEST**

ET: **COPROPRIÉTÉ DU 4475-4477 DAGENAI
OUEST**

ET: **COPROPRIÉTÉ DU 4479-4481 DAGENAI
OUEST**

(ci-après « le Bénéficiaire »)

LES MAISONS ZIBELINE

(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION**

ET: **LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE
L'APCHQ**

(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier CCAC: S09-180801-NP & S09-100902-NP

No. bâtiment:

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot

Pour le Bénéficiaire : Me Mylène Éthier
(Turcotte Nolet, s.e.n.c.)

Pour l'Entrepreneur : (en faillite)

Pour les Administrateurs : Me Avelino De Andrade
Garantie Qualité Habitation

Me Luc Séguin
Savoie Fournier
(La Garantie des maisons neuves de
l'APCHQ)

Date de la sentence : 15 mars 2010

Identification complètes des parties

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot
PAQUIN PELLETIER
1010, de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2

Bénéficiaire : *Me Mylène Éthier*
Turcotte Nolet s.e.n.c.
500 boul. St-Martin ouest
Bureau 470
Laval, Qc H7M 3Y2

Entrepreneur: (en faillite)

Administrateur : *La Garantie Qualité Habitation*
Représentée par Me Avelino De Andrade
7400, boul. les Galeries d'Anjou
Bureau 200
Anjou, Qc H1M 3M2

*La Garantie des maisons neuves de
l'APCHQ*
représentée par Me Luc Séguin

Savoie Fournier
5930, boul. Louis H. Lafontaine
Anjou, Québec H1M 1S7

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 18 août 2009.

Historique du dossier :

- 18 août 2009 : Réception d'une demande d'arbitrage par les représentants du Bénéficiaire Turcotte Nolet;
- 28 août 2009 : Nomination de l'arbitre;
- 1^{er} septembre 2009 : Réception du cahier de pièces de l'Administrateur;
- 29 octobre 2009: Sentence arbitrale intérimaire;
(gestion particulière des instances)
- 13 janvier 2010: Réception du cahier conjoint Bénéficiaire Administrateur regroupant liste des
- Liste des admissions de faits;
 - Liste des admissions de droit;
 - Liste des points factuels en litige;
 - Liste des points de droit en litige;
 - Le(s) remède(s) recherché(s);
- 22 et 23 février 2010: Audience

Liste des admissions

- [1] Les bénéficiaires sont des syndicats de copropriétaires responsables notamment de la gestion de dix (10) bâtiments détenus en copropriété divise constituant la Phase II d'un projet intégré appelé Les Villas du Golf situé sur le boulevard Dagenais Ouest à Laval, province de Québec (ci-après désigné le "Projet");
- [2] Le constructeur et promoteur immobilier pour la réalisation du Projet était l'Entrepreneur (aujourd'hui failli);
- [3] De façon particulière, ce Projet se divise en dix (10) bâtiments distincts portant les numéros domiciliaires 4463 à 4481 sur le boulevard Dagenais Ouest à Laval, comportant au total soixante-quatorze (74) unités formant la Phase II;
- [4] Sur les dix (10) bâtiments, quatre (4) d'entre eux sont enregistrés au plan de garantie administré par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'ACPHQ inc. (4475, 4477, 4479 et 4481) alors que les autres sont enregistrés au plan de garantie administré par la Garantie Qualité Habitation (4463, 4465, 4467, 4469, 4471 et 4473);
- [5] Selon les bénéficiaires, chaque phase devait avoir un Syndicat de copropriété '*global*' qui serait responsable des espaces communs, soit le déneigement, la coupe du gazon, la piscine, les infrastructures (égouts, aqueducs, etc.). Toujours selon les Bénéficiaires, le terrassement, le gazon, l'asphalte, les bordures et les gicleurs (i.e. système d'arrosage automatique) devaient être inclus et les infrastructures devaient être payées à 100% (comprendre inclus au prix d'achat);
- [6] En date du 16 décembre 2008, l'Entrepreneur a fait cession de ses biens sans avoir au préalable:
 - [6.1] effectué les travaux de terrassement, gazon, asphalte, bordures, gicleurs, préliminaires de rues et la piscine;
 - [6.2] installé des conduites d'eau potable et d'égouts sanitaire et pluvial conformes aux normes et règlements en vigueur;
- [7] En date du 8 janvier 2009, les procureurs des Bénéficiaires faisaient parvenir à La Garantie Qualité Habitation une dénonciation écrite à l'effet que l'ensemble des travaux d'infrastructures de la phase II du projet contrevenait aux normes et règlements en vigueur;
- [8] En date du 8 janvier, les procureurs des Bénéficiaires faisaient parvenir à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. une dénonciation écrite au même effet;

- [9] En date du 16 juillet 2009, la garantie Qualité Habitation rendait une décision reconnaissant de façon précise et limitative que les travaux d'aqueduc, d'égouts sanitaire et pluvial pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité pour les bâtiments sont couverts par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, (art. 30.3) mais niant en ce qui concerne les trottoirs, rues et autres aménagements, au motif que ceux-ci sont expressément exclus du cadre d'application dudit Règlement (art. 29.9);
- [10] En date du 12 août 2009, LA Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'ACPHQ inc. émettait une décision acceptant de couvrir les travaux d'aqueduc, d'égout sanitaire, d'égout pluvial et le branchement de services (art. 27.3 du Règlement), mais refusant de couvrir les travaux de fondation des rues et des stationnements puisqu'expressément exclus du Règlement (art. 29.9);
- [11] En date du 14 août 2009, les procureurs des Bénéficiaires faisaient parvenir à la Garantie Qualité Habitation une demande de révision afin qu'il modifie les paramètres de sa décision;
- [12] Comte tenu qu'aucune réponse favorable n'a été donnée à cette lettre du 14 août 2009, les procureurs des Bénéficiaires ont déposé une demande d'arbitrage auprès du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial en date du 18 août 2009;
- [13] En date du 10 septembre 2009, les procureurs des Bénéficiaires déposaient également auprès du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial une demande d'arbitrage au même effet en ce qui concerne la décision rendue par L'APCHQ, demandant en outre à l'arbitre que les deux dossiers soient entendus en même temps;
- [14] Depuis le dépôt des demandes d'arbitrage, les Bénéficiaires et les Administrateurs ont convenu d'une entente quant à la réalisation des travaux suivants:
- [14.1] travaux d'égout sanitaire et pluvial;
 - [14.2] travaux d'aqueduc;
 - [14.3] drainage;
 - [14.4] branchement aux services;
 - [14.5] décontamination localisée des sols;
 - [14.6] préliminaires de rues desservant les bâtiments de la Phase II du Projet;
- [15] Considérant l'élagage important entre la Décision interlocutoire et la journée d'enquête et considérant la liste des admissions de faits, la preuve factuelle des Bénéficiaires fut relativement succincte;

Preuve factuelle des Bénéficiaires

[16] Quatre (4) résidants du projet nommément, Monsieur Christian Tessier (unité 190), Monsieur Steve Minguy (unité 171), Monsieur André Ranger (unité 145) et Madame Dominique Regimbald (unité 124) ont témoigné quant à l'avancement des travaux qu'ils ne considèrent aujourd'hui toujours pas complétés puisque leur unité (privative) est au sein d'un projet intégré, un projet qui consiste en une petite communauté "clé en main", un projet qui (de l'admission de tous) demeure inachevé (Réf. par [14], infra);

[17] De façon plus précise, les bénéficiaires suggèrent qu'il n'y a toujours pas fin des travaux des parties communes puisque le projet inclus l'ensemble du hameau et/ou de la commune incluant l'aménagement paysager, entrée charretière, piscines(s), aires de circulation et de stationnement. Les Bénéficiaires suggèrent subsidiairement qu'il n'y a toujours pas eu réception des parties communes au sens des articles 25 et 25.1 du Règlement;

[18] De façon ancillaire, les Bénéficiaires requiert de se prévaloir des dispositions de:

[18.1] l'article 26 et suivants du Règlement et demande le remboursement des acomptes versés à l'Entrepreneur afin que ces derniers (les Bénéficiaires) puissent parachever les travaux de terrassement, gazon, asphalte, bordure, gicleur et piscine; et

[18.2] l'article 74 du Règlement, lequel prévoit:

Article 74 (...) à défaut de l'Entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tout et chacun des engagements de l'Entrepreneur dans le cadre du plan approuvé.

(notre souligné)

[19] Ceci étant et sans encombrer la présente de détails superfétatoires, je me limiterai à préciser que la preuve non contredite (voir même non contestée) des Bénéficiaires est à l'effet que le projet domiciliaire dans lequel ils ont investi est une petite communauté, une commune et/ou hameau qui comprend deux (2) phases de soixante-quatorze (74) unités de maisons de ville en copropriété attachées par groupe de six (6) ou huit (8) unités; un ensemble immobilier qui regroupe des espaces communs, incluant piscines, entrée charretière, parcs et boisés, infrastructure, aires communes (tant d'accès que de circulation), lampadaires, et adoptant le lexique utilisé par les Bénéficiaires, il s'agissait d'un 'projet intégré', un projet qui consistait plus ou moins à une petite communauté 'clé en main';

- [20] L'ensemble visé par la présente demande est limité à la phase II, laquelle consiste en dix (10) bâtiments existants, comportant soixante-quatorze (74) unités. Ces dix (10) bâtiments étaient divisés par le promoteur en quatre (4) "*pochettes*" (expression propre à l'Entrepreneur adoptée par les Bénéficiaires), ayant chacune un syndicat distinct, le tout chapeauté d'un syndicat de copropriété global, incluant les deux (2) phases;
- [21] Il en ressort donc de la preuve (que j'accepte d'emblée), que le projet n'est toujours pas complété, dans l'ensemble les parties privatives sont reçues (acceptées) par leurs propriétaires respectifs, mais les parties communes sont substantiellement incomplètes i.e. rue, voies d'accès, terrassement, piscines, parcs, éclairages aménagement paysager sont absents;
- [22] La question en est donc une de droit, comprendre interprétation du Règlement et des plans de garantie des Administrateurs présents;
- [23] Les Administrateurs eux campent leur position dans la lecture de l'article 12.9 du Règlement et recherchent du soussigné, une confirmation que les travaux de terrassement, i.e. rue, voies d'accès, terrassement, piscines, parcs, éclairages aménagement paysager sont expressément prévus comme exclusion par le Règlement en dépit de l'article 74 du Règlement, et que de façon subsidiaire, les Bénéficiaires n'ont droit de se prévaloir des dispositions de l'article 26 du Règlement afin de demander remboursement des acomptes payés (indépendamment qu'ils [les acomptes remboursés] soient dédiés à compléter les travaux exclus);

Funus juris

- [24] S'il y a apparence de fondement juridique de la prétention des Bénéficiaires, elle prend source:
- [24.1] en l'absence de réception des parties communes;
- [24.2] l'article 74 du Règlement qui inclut l'obligation de l'Administrateur, d'assumer les engagements de l'Entrepreneur dans le cadre du plan approprié (notre souligné)
- [24.3] deux (2) décisions de notre collègue-arbitre Robert Masson¹;

Discussion

- [25] Sur la question d'absence de réception des parties communes, il ressort de la preuve et de l'argumentaire qui s'ensuivit que ce qui initialement était le document de réception des parties communes ne peut être opposable au Bénéficiaire. Cet acte n'ayant été transmis à chaque copropriétaire alors connu et ne fut préparé par

¹ Soreconi 080509001 et CSM 500-05-071027-021

un professionnel du bâtiment choisi par le Syndicat de copropriétaires et/ou si le mandat venait du Syndicat, (ce qui n'est pas admis voir même inféré), chose certaine, à l'époque du choix du professionnel, le Syndicat était en tout point contrôlé par l'Entrepreneur;

- [26] Considérant donc que de l'avis du Tribunal ce formulaire signé par le représentant de l'Entrepreneur n'est valide (selon la jurisprudence arbitrale en semblable matière), il ne saurait constituer réception des parties communes et je n'ai d'autre choix que de déclarer le formulaire en l'espèce non conforme et inopposable aux Bénéficiaires;
- [27] Selon une jurisprudence constante, il m'appartient donc de déterminer une date de réception des parties communes puisque, à défaut, la présente décision aurait comme conséquence de faire revivre des garantes déjà éteintes par l'écoulement du temps, une situation qui aurait pour conséquence d'octroyer dans certains cas, des garanties de toute évidence plus longues que celles prévues par le législateur (et subsidiairement à partir desquelles l'Administrateur établit et perçoit des primes pour offrir et respecter les garanties prescrites par le Règlement);
- [28] Le soussigné est d'avis et adhère à la jurisprudence constante à l'effet que, et pour éviter une situation inéquitable à l'égard d'une partie (ce qui inclut l'Administrateur), il est justifié de faire appel à l'article 116, de juger en équité, et donc déterminer à même la preuve qui m'est offerte, une date de réception des parties communes;
- [29] Quant à cette détermination, je me réfère à la Pièce GMN-10, un extrait du fichier informatisé de l'Inspecteur Général des Institutions Financières (IGIF), lequel nous informe que le transfert de contrôle du Syndicat, de l'Entrepreneur aux copropriétaires aurait été fait, ou du moins signé en juillet 2007 pour faire l'objet d'un dépôt (auprès de l'Inspecteur Général des Institutions Financières) en octobre 2007. Personne ne nous explique la raison du délai entre l'exécution du transfert et son dépôt, chose certaine, après octobre 2007, nul ne peut contester que le Syndicat n'était plus sous la possession et/ou contrôle de l'Entrepreneur et c'est donc le 1er novembre que je retiendrai;
- [30] Qu'en est-il maintenant de l'absence de fin des travaux (concept différent de '*réception*') des parties communes et accessoirement l'article 74 du Règlement?
- [31] L'article 25 du Règlement définit '*fin des travaux des parties communes*', comme étant entre autres, la date à laquelle tous les travaux de l'Entrepreneur convenus par écrit avec les Bénéficiaires et relatif aux parties communes sont exécutés (...);
- [32] Ce même article définit '*parties communes*' comme étant celles faisant partie du bâtiment (...);
- [33] Le mot *bâtiment* nous le savons, est aussi défini au Règlement et il inclut le bâtiment lui-même (comprendre habitation, maison, building), les installations et

les équipements nécessaires à son utilisation soit (limitativement) le puits artésien, raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, fosses sceptiques, champs d'épuration et drains français;

- [34] Sont exclus de la garantie, les ouvrages repris à l'aliéna 9 de l'article 12 du Règlement, lequel précise, entre autres:

*Les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouve les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tel que: les piscines extérieures, le terrassement, le trottoir des allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain.
(notre soulignement)*

- [35] Si les Bénéficiaires recherchent parachèvement en vertu de l'article 25, ce parachèvement par l'Administrateur se limite au '*parties communes*' faisant partie du '*bâtiment*' (comprendre habitation, maison building) et pour plus de clarté, ne peut pas comprendre tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment (exception du puits artésien, raccordements au services municipaux ou gouvernementaux, fosses sceptiques et champs d'épuration) par surcroit est spécifiquement exclus les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées, le système de drainage des eaux de surface;
- [36] J'ai été sensibilisé à l'exercice de notre collègue Robert Masson qui cherche à responsabiliser l'Administrateur pour des travaux situés à l'extérieur du Bâtiment, et pour tout ouvrage situé à l'extérieur du Bâtiment, si ces travaux et/ou ouvrages sont des engagements de l'Entrepreneur (*in fine*, article 74 du Règlement). Avec tout respect, il s'agit d'une gymnastique contraire à l'esprit et à la lettre de la Loi et de son Règlement, que nous savons être d'ordre public, (les parties ne pouvant y déroger, même par convention);
- [37] Notre collègue Masson puise aux articles 74 et 116 du Règlement, (ce dernier article qui prévoit entre autres: '*qu'un arbitre statue conformément aux règles de droit, et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient*'), son droit à recourir à '*l'équité*' afin de faire échec aux exclusions prévues à l'alinéa 9 de l'article 29 du Règlement. Je suggère que cette '*équité*' doit prendre source au contrat de garantie et doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse, et ne peut être utile à habiliter un décideur à contredire un texte qui me semble limpide.
- [38] Si l'article 74 du Règlement dispose à bon droit que l'Administrateur du Plan doit: '*assumer tous et chacun des engagements de l'Entrepreneur dans le cadre du Plan approuvé*', . Le Plan approuvé contient des exceptions manifestement claires et l'appel à l'équité, par le biais de l'article 116, ne peut être utile à faire échec à une position du Plan qui est sans ambiguïté, et qui est calqué sur le Règlement qui

est d'ordre public. Je ne peux appuyer la thèse que par le biais de l'article 116, un décideur peut faire fi des exclusions et inclure un ouvrage ostensiblement situé à l'extérieur du bâtiment et spécifiquement exclus par le Législateur, simplement parce qu'il s'agit d'un engagement de l'Entrepreneur;

- [39] Nous savons que l'arbitre désigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des plans de garantie²; ceci inclut toutes questions de faits, de droit et de procédure, mais la réclamation doit prendre souche et/ou prendre source dans le Règlement;
- [40] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, je suis d'opinion qu'en dépit que les espaces de stationnement, piscines extérieures, terrassement, trottoirs, allées et autres ouvrages situés à l'extérieur du bâtiment sont contractuellement prévus et opposables à l'Entrepreneur (failli), les explications soumises pour proposer que ces éléments puissent être couverts par le Plan de garantie par voie de l'article 74, ne peuvent être retenus;
- [41] Avant de conclure, les Bénéficiaires recherchent, de *bene esse*, remboursement des acomptes versés afin de (à même le remboursement des acomptes), leur permettre d'assumer l'ensemble ou partie des engagements souscrits par l'Entrepreneur;
- [42] Nous savons que le Bénéficiaire ici est, le Syndicat des copropriétaires de Villa du Golf Phase II. C'est le Syndicat qui, pour les fins du présent arbitrage est Bénéficiaire, jouissant d'une personnalité juridique bien à elle et différente du copropriétaire détenteur d'une unité privative, lequel nous savons, n'a pas voix au chapitre de l'administration de la garantie règlementaire relative aux parties communes. Cette distinction est importante puisque contrairement à ce qui est prévu au *Code civil du Québec*, où un copropriétaire possède un recours direct contre le Syndicat, (ce dernier pouvant faire valoir à son tour un recours récursoire contre l'Entrepreneur général), l'autorité règlementaire a choisi de ne pas conserver cette façon de faire pour les bénéficiaires (d'une unité privative) de la garantie règlementaire. Conséquemment, et à défaut de toute suggestion à l'effet contraire, le Syndicat bénéficiaire n'est pas 'le bénéficiaire' visé à l'article 26.1a, voir aussi la définition de 'bénéficiaire' à l'article 1 du Règlement), il ne peut plaider pour autrui et exiger remboursement d'un acompte qu'il n'a d'ailleurs pas versé;
- [43] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter de maintenir en partie la Décision de l'Administrateur, et outre la détermination de la date de réception des parties communes, je me dois de rejeter la demande des Bénéficiaires, le tout sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est leur (les Bénéficiaires) de porter devant les tribunaux civils leur prétention, ainsi que de rechercher des correctifs qu'il réclament, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile;

² Article 83.1 de la Loi

[44] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et vu que le Bénéficiaire a obtenu gain de cause, du moins sur un aspect de sa réclamation, l'arbitre condamnera les Administrateurs aux coûts de l'arbitrage, et ce, en proportion de leur pourcentage (%) d'unités inscrites à leur Plan respectif;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

FIXE la date de réception des parties communes au 1er novembre 2007;

CONFIRME que, et indépendamment qu'il s'agisse ou non d'engagements de l'Entrepreneur, sont exclus de la Garantie des Administrateurs, les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du Bâtiment (tel que cette expression est définie au Règlement), où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situés à l'extérieur du Bâtiment, tel que piscine extérieure, le terrassement, le trottoir et les allées;

CONDAMNE l'Administrateur La Garantie Qualité Habitation à payer soixante pourcent (60%) des frais du présent arbitrage;

CONDAMNE l'Administrateur La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ à payer quarante pourcent (40%) des frais du présent arbitrage;

Montréal, le 15 mars 2010

ME MICHEL A. JEANNIOT

Arbitre / Centre Canadien
d'Arbitrage Commercial

Doctrine, autorités et législation consultées

1. *Règlement sur la plan de garantie des bâtiments résidentiels*, L.R.Q. c. B-1.1, r0.2
2. *Règlement modifiant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (2006) 138 G.O.II, 994
3. *Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Doyon et Crochetière, 1999, Les Éditions Yvon Blais inc.

4. *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, C.A. 500-09-013349-030, 2004-12-15 - Thérèse Rousseau-Houle, j.c.a., Benoît Morin, j.c.a., Pierrette Rayle, j.c.a. - 2004 CanLII 47872 (QC C.A.)
5. *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis*, C.S. 505-17-002506-055, 2007-10-26, Michèle Monast, j.c.q. - 2007 QCCS 4701 (CanLII)
6. *Constructions Cartierville inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* - C.Q. 500-22-002506-055, 2007-05-17, Henri Richard, j.c.q., 2007 QCCQ 12075 (CanLII)
7. *Haussman-Elbaz c. La garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc. et Constructions Arsenault & Frères*, GAMM 0502-8206, 2005-03-16, Me Johanne Despatis, arbitre
8. *Syndicat de copropriété du 7435 Lautrec inc. c. Les Habitations Signature inc. et La garantie des maisons neuves de L'APCHQ*, Soreconi 070528002, 2007-08-30, Me Alcide Fournier
9. *Vaillancourt c. Les Habitations Promax inc. et La garantie des Maîtres Bâisseurs*, Soreconi 080718002, 2009-02-03, Me Michel A. Jeannot, arbitre
10. *Waddell et Dubois c. Les constructions Jacques Laporte inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, GAMM 2009-11-005, 2009-11-05, Me Jean Morissette, arbitre
11. *La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701
12. *Charlier c. Les Constructions Tradition inc.*, GAMM, 2005-10-27, Claude Dupuis, arbitre
13. *Lapointe c. Développements Rose Bleue inc.*, Soreconi 050617001, 2005-09-07, Jean Dionne, arbitre
14. *Galezowki c. 2325-1010 Québec Inc.*, CCAC 2001-07-04, Henri P. Labelle, arbitre
15. *Wadel c. Les Constructions Jacques Laporte inc.*, GAMM 2009-11-05, Jean Morissette, arbitre
16. *Syndicat de copropriété MRLH c. Les constructions G. Mélatti*, Soreconi 050713001, 2006-06-07, Jefferey Edwards, arbitre
17. *Syndicat Les Villas sur le parc Rembrandt c. Les Villas sur le parc Rembrandt*, Soreconi 060309001, 2007-03-08, Me Michel A. Jeannot, arbitre
18. *Syndicat des copropriétaires Les Cours Montrougeau (905-925) c. La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* Soreconi 081121001, 2009-05-04, Monsieur Guy Pelletier, arbitre
19. *Syndicat de la copropriété de la rue Asselin c. La Garantie des Maîtres Bâisseurs inc.* Soreconi 080509001, Me Robert Masson, arbitre