
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)
(Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1)**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre canadien d'arbitrage commercial inc. (CCAC)**

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 4440-
4450 PLACE DU GRAND DUC (Phase III)
et
SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 4460-
4470 PLACE DU GRAND DUC (Phase II)
et
SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 4480-
4490 PLACE DU GRAND DUC (Phase I)
et
SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 4500-
4510 PLACE DU GRAND DUC (Phase IV)
et
SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 4520-
4530 PLACE DU GRAND DUC (Phase V)**

(ci-après « les Bénéficiaires »)

C.

**2157-2235 QUÉBEC INC.
(CONSTRUCTION L. MAX ENR.)**

(ci-après « l'Entrepreneur »)

et

**RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR
PROVISOIRE INC. *ès qualités
d'administrateur provisoire du plan de
garantie qui était autrefois administré par*
LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC
INC.**

(ci-après « l'Administrateur »)

Nos. dossiers CCAC : S17-022201-NP, S17-022202-NP,
S17-022203-NP, S17-022204-NP,
S17-022205-NP.

Arbitre : M. Albert Zoltowski

Pour l'Entrepreneur : M^e Audrey St-Onge-Marceau
Janson, Larente, Roy, avocats

Pour les Bénéficiaires : M^e Raymond L'Abbé
LJT Avocats S.E.N.C.R.

Pour l'Administrateur : M^e Pierre Rivard
Rivard Fournier, avocats

Date de la Sentence : Le 2 février 2022

SENTENCE ARBITRALE

1. Cette sentence met fin à cinq demandes d'arbitrage déposées par les cinq Bénéficiaires auprès du Centre canadien d'arbitrage commercial (le « CCAC »). Chaque demande s'est vue attribuer par le CCAC un numéro de dossier qui est cité ci-haut.
2. Les cinq demandes ont été réunies pour les fins de la procédure arbitrale, des auditions devant l'arbitre soussigné (ci-après appelé le « Tribunal arbitral » ou le « Tribunal ») et ultimement pour les fins de sa ou ses sentence(s).
3. Le Tribunal a rendu une première sentence interlocutoire le 6 avril 2021. Il y a décrit de façon étoffée l'historique de la procédure arbitrale, les deux principales questions en litige entre les Parties, leurs prétentions et ses conclusions se rapportant à la première question qu'il a dû trancher soit, la date de réception des parties communes de chacun des cinq bâtiments administré par chacun des Bénéficiaires.

2 février 2022

Nos dossiers CCAC : S17-022201-NP, S17-022202-NP,
S17-022203-NP, S17-022204-NP,
S17-022205

4. La deuxième question en litige principale devait être débattue devant le Tribunal lors d'une audition subséquente.
5. Après une conférence de gestion et plusieurs échanges de communications entre le Tribunal et les Parties, cette audition de deux jours consécutifs a été fixée aux 15 et 16 septembre 2021.
6. Toutefois quelques jours avant le 15 septembre, les Parties ont avisé le Tribunal que l'audition doit être annulée en raison d'un règlement global intervenu entre elles.
7. Le 10 décembre 2021, le Tribunal a reçu copie d'une entente de règlement signée par toutes les Parties et intitulée « Transaction et Quittance ». Ce document est reproduit intégralement ci-dessous dont le texte se lit comme suit :

« **C A N A D A**

PROVINCE DE QUÉBEC

CCAC : S17-022201-NP,
S17-022202-NP, S17-022203-NP,
S17-022204-NP, S17-022205-NP
QH : 75845-10520, 72751-10521,
72186-10522, 79284-10523,
79169-10510
N/Dossier : 0002-195, 0002-196, 0002-
197, 0002-198, 0002-199

CCAC

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 4440
AU 4450 PLACE DU GRAND-DUC**

et

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 4460
AU 4470 PLACE DU GRAND-DUC**

et

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 4480
AU 4490 PLACE DU GRAND-DUC**

et

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 4500
AU 4510 PLACE DU GRAND-DUC**

et

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 4520
AU 4530 PLACE DU GRAND-DUC**

Bénéficiaires

C.

**2157-2235 QUÉBEC INC. /
CONSTRUCTION L. MAX ENR.**

Entrepreneur

et

**RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR
PROVISOIRE INC. *ès qualités
d'administrateur provisoire du plan de
garantie qui était autrefois administré par*
LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC
INC.**

2 février 2022

Nos dossiers CCAC : S17-022201-NP, S17-022202-NP,
S17-022203-NP, S17-022204-NP,
S17-022205

TRANSACTION ET QUITTANCE

ATTENDU QUE les parties souhaitent rendre exécutoire l'entente convenue entre elles laquelle mettra un terme au processus d'Arbitrage entamé par les Bénéficiaires ou tout autre litige existant, y incluant celui en lien avec la décision d'arbitrage dans le dossier no 2013-16-012 (QH : 75845-5596 / 72751-5439 / 72186-5437 / 79284-5440 / 79169-5438);

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante de la présente transaction et quittance et doit présider à son interprétation, son application et sa mise en œuvre;
2. Les Parties déclarent avoir réglé le présent dossier et tout autre litige existant en considération du paiement de la somme totale de cent quinze mille dollars (115 000.00\$) aux Bénéficiaires;
3. La somme de cent quinze mille dollars (115 000.00\$) est payable par l'Administrateur dans les 30 jours de la décision de l'arbitre entérinant la transaction au moyen d'un virement fait dans le compte bancaire en fidéicomis des procureurs des Bénéficiaires dont les références sont :

Banque Royale du Canada
Succursale principale
1, Place Ville-Marie
Montréal (Québec) H3C 3B5
Banque : 003
Succursale : 00001
Numéro de compte : 145 609 4
ABA# : 021000021
Swift Code : ROYCCAT2
Bénéficiaire du compte : LJT AVOCATS en Fidéicomis
Adresse courriel pour avis : danielle.boudreau@ljt.ca

4. Le paiement de cent quinze mille dollars (115 000.00\$) représente un règlement complet et final, en capital, intérêts, frais, taxes et indemnité additionnelle, étant précisé que ce paiement est libératoire;
5. Nonobstant le paragraphe précédent, les frais de l'expert, M. Michel Beaudry architecte, lesquels se chiffrent à 6 613,84\$ (voir facture ci-jointe) seront payés par les Bénéficiaires à même le montant du règlement reçu de l'Administrateur;
6. Les frais d'arbitrage encourus sont à la charge exclusive de l'Administrateur qui en assurera le paiement;

2 février 2022

Nos dossiers CCAC : S17-022201-NP, S17-022202-NP,
S17-022203-NP, S17-022204-NP,
S17-022205

7. Conditionnellement à la réalisation des conditions prévues à la présente Transaction et quittance, de même suite à l'encaissement de ladite somme de 115 000\$, les parties se donnent quittance mutuelle, réciproque, totale et définitive pour toute réclamation, dommages, droits d'action, connus, passés, présents ou futurs relatifs aux faits relatés dans les présents dossiers ainsi que ceux en lien avec la décision d'arbitrage dans le dossier no 2013-16-012 (QH : 75845-5596 / 72751-5439 / 72186-5437 / 79284-5440 / 79169-5438), y incluant les pièces ;
8. Les parties reconnaissent que la présente Transaction et quittance constitue une transaction au sens de l'article 2631 et suivants de *Code civil du Québec* et cette transaction intervient sans aucune admission. Conséquemment, la présente transaction est réalisée sans admission de responsabilité et celle-ci est conclue uniquement dans le but d'éviter un arbitrage ou toute autre procédure ultérieure dans le présent dossier;
9. Les parties demandent au Tribunal d'Arbitrage de prendre acte du règlement intervenu et d'ordonner aux parties de s'y conformer.
10. Les parties déclarent que tous les termes et conditions de la présente Transaction et Quittance ont été librement discuté, lu et expliqué et bien compris;
11. Les parties acceptent que la transaction soit signée sur support informatique reflétant la signature de toutes les parties, lequel exemplaire sera réputé l'équivalent de l'original à toutes fins que de droits.

EN FOI DE QUOI LES PARTIES ONT SIGNÉ :

À Ste-Catherine, le 17 novembre 2021

À Ste-Catherine, le 17 novembre 2021

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU
4440 AU 4450 PLACE DU GRAND-DUC
BÉNÉFICIAIRE**

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU
4460 AU 4470 PLACE DU GRAND-DUC
BÉNÉFICIAIRE**

À Ste-Catherine, le 17 novembre 2021

À Ste-Catherine, le 17 novembre 2021

2 février 2022

Nos dossiers CCAC : S17-022201-NP, S17-022202-NP,
S17-022203-NP, S17-022204-NP,
S17-022205

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 4480
AU 4490 PLACE DU GRAND-DUC
BÉNÉFICIAIRE**

À Ste-Catherine, le 17 novembre 2021

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 4500
AU 4510 PLACE DU GRAND-DUC
BÉNÉFICIAIRE**

À Ste-Catherine, le 24 novembre 2021

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 4520
AU 4530 PLACE DU GRAND-DUC
BÉNÉFICIAIRE**

À Montréal, le 30 novembre 2021

**2157-2235 QUÉBEC INC. /
CONSTRUCTION L. MAX ENR.
ENTREPRENEUR**

**RAYMOND CHABOT
ADMINISTRATEUR PROVISoire INC.
ès qualités d'administrateur provisoire
du plan de garantie qui était autrefois
administré par LA GARANTIE
HABITATION DU QUÉBEC INC. »**

8. Le Tribunal constate que selon l'article 9 de cette Transaction et Quittance, les Parties lui demandent de prendre acte du règlement intervenu entre elles et de leur ordonner de s'y conformer.

CONCLUSION

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL :

PREND ACTE du règlement intervenu entre les Parties selon les termes du document intitulé « Transaction et Quittance » signé par les cinq Bénéficiaires le 17 novembre 2021, par l'Entrepreneur le 24 novembre 2021 et par l'Administrateur le 30 novembre 2021 et, **ORDONNE** aux Parties de s'y conformer;

DÉCLARE que les frais d'arbitrage sont à la charge exclusive de l'Administrateur qui en assurera le paiement, le tout 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, après un délai de grâce de 30 jours.

2 février 2022

Nos dossiers CCAC : S17-022201-NP, S17-022202-NP,
S17-022203-NP, S17-022204-NP,
S17-022205

Montréal, le 2 février 2022.

ALBERT ZOLTOWSKI
Arbitre/CCAC

2 février 2022

Nos dossiers CCAC : S17-022201-NP, S17-022202-NP,
S17-022203-NP, S17-022204-NP,
S17-022205