

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Chapitre B-1.1, r. 02)

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 200975-1
N° dossier CCAC : S25-061301

Entre

Syndicat de la copropriété Les Bois des Caryers Phase IV
Bénéficiaire

ET

9181-5712 Québec Inc.
Entrepreneur

ET

**Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. à qualité d'administrateur
provisoire du plan de garantie de la Garantie des bâtiments neufs de
l'APCHQ Inc.**
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE FINALE SUR RÈGLEMENT HORS COUR

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Date de la sentence : 8 mai 2026

DESCRIPTION DES PARTIES**BÉNÉFICIAIRE :**

Syndicat de la copropriété Le Bois des Caryers Phase IV
a/s M^e Sonia Loiselle
4950 rue de Verdun
Montréal, Qc. H4G 1N3

ENTREPRENEUR (adresse dans la décision du 3 octobre 2016) :

Case postale 3037
Succursale Lapierre
Montréal (Québec)
H8N 3H2

ADMINISTRATEUR :

Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc.
ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de
la Garantie des bâtiments neufs de l'APCHQ Inc.
a/s M^e Martin Thibeault
41 rue de la Concorde
Repentigny QC J6A3V9

Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné
Arbitre/Centre Canadien d'Arbitrage Commercial
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2



SENTENCE

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par le Syndicat Bénéficiaire par l'entremise de sa procureure en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement*) à la suite d'une décision de la Cour supérieure du 14 mai 2025, demande reçue par le CCAC le 13 juin 2025 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 2 juillet 2025.
- [2] Le présent dossier a déjà fait l'objet d'une sentence sur moyens préliminaires¹ le 9 octobre 2025 et de deux conférences de gestion, les 27 octobre 2025 et 13 février 2026.
- [3] Alors que la cause était fixée pour trois jours les 18, 19 et 20 février dernier, le travail et la collaboration du Syndicat Bénéficiaire et de l'Administrateur es qualités, ont permis d'annuler l'audience prévue et de régler hors cour, l'objet de ce dossier d'arbitrage.
- [4] Le Tribunal a depuis lors demandé au Syndicat Bénéficiaire s'il lui restait un différend à trancher et il n'a reçu aucune demande de sa part quant à l'existence d'un différend actuel, ce qui entraîne donc la fermeture du dossier d'arbitrage devenu sans objet à trancher.
- [5] Les travaux correctifs auxquels l'Administrateur es qualités s'est engagé à effectuer pour régler ce dossier hors cour, brièvement décrits au courriel de son procureur du 11 février 2026, n'étant pas complétés au moment des présentes, le Syndicat Bénéficiaire a demandé que le soussigné reste saisi de tout désaccord/différend avec l'Administrateur es qualités qui pourraient survenir dans le futur sur ces travaux, ce que le Tribunal a accepté.
- [6] L'article 123 du *Règlement* se lit comme suit :
123. [...] 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. [...]
- [7] Vu le règlement hors cour, vu les faits au dossier, le Tribunal d'arbitrage conclut que :
- [7.1] les coûts d'arbitrage du présent dossier seront à la charge de l'Administrateur, sous réserves de ses recours subrogatoires prévus au *Règlement*.

¹ Syndicat de la copropriété Les Bois des Caryers Phase IV et 9181-5712 inc., 2025 CanLII 115544 (QC OAGBRN, Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/kgdsx>>.



CONCLUSION

- [8] **EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**
- [9] **CONSTATE** que le dossier d'arbitrage S25-061301 n'a plus d'objet vu le règlement hors cour confirmé par les procureur.e.s du Syndicat Bénéficiaire et de l'Administrateur es qualités ;
- [10] **CONSERVE** juridiction sur les éléments de désaccord, s'il en est, sur le règlement hors cour entre le Syndicat Bénéficiaire et l'Administrateur es qualités quant aux travaux correctifs incluant leur délai d'exécution sur simple avis de désaccord dûment produite comme une demande d'arbitrage en vertu du *Règlement*.
- [11] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie des bâtiments neufs de l'APCHQ Inc.* (l'Administrateur) 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 CCAC, après un délai de grâce de 30 jours.
- [12] **RÉSERVE** à *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie des bâtiments neufs de l'APCHQ Inc.* (l'Administrateur) ses droits à être indemnisé par 9181-5712 Québec Inc (l'Entrepreneur), pour 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 8 mai 2026



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

