

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*
(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA

Province du Québec

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

N° dossier Garantie : 183588-9202

N° dossier CCAC : S26-040201

Entre

SYNDICAT LE GRAND SAINT-CHARLES

(le « Bénéficiaire »)

Et

9286-5849 QUÉBEC INC. / HABITATIONS DBM

(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

**Sentence arbitrale sur désistement du
20 août 2026**

Arbitre :

M^e Anas Qiabi

Pour le Bénéficiaire :

Me Nima Behboud

Pour l'Entrepreneur :	M. Daniel Bleau et M. Benoit Marquis
Pour l'Administrateur :	Me Andreas Stegmann -et- M. Jean-Claude Fillion
Date de la sentence :	20 août 2026

DESCRIPTION DES PARTIES

Arbitre:	M ^e Anas Qiabi Arbitre 925, boul. de Maisonneuve Ouest, bureau 351, Montréal, Québec, H3A 0A5
Bénéficiaire:	Syndicat le Grand Saint-Charles 455, Saint-Charles La Prairie (Québec) J5R 2P2
Entrepreneur:	9286-5849 Québec inc. / Habitations DBM 646, chemin de Saint-Jean La Prairie (Québec) J5R 3L2
Administrateur:	La Garantie de Construction résidentielle (GCR) 4101, rue Molson, bur. 300 Montréal (Québec) H1Y 3L1

SENTENCE ARBITRALE SUR DÉSISTEMENT

CONTEXTE

- [1] Une décision de l'Administrateur en lien avec la copropriété divise sise au 449, 451, 453 et 455, rue Saint-Charles, La Prairie, Québec, fut rendue le 12 mars 2026, rejetant le seul point de la réclamation, lequel concerne des refoulements d'eau récurrents dans certaines unités qui composent le Bénéficiaire.
- [2] La décision de l'Administrateur fait suite à une trame factuelle particulière, considérant que la première dénonciation datait du 6 octobre 2022, et la deuxième dénonciation datait du 12 janvier 2026, en lien avec le même problème allégué¹.
- [3] De plus, un dossier judiciaire semble déjà institué par le Bénéficiaire devant la Cour supérieure, district judiciaire de Longueuil, sous le numéro 505-17-015149-257, à l'encontre de l'Entrepreneur et de la municipalité dans laquelle est située l'immeuble en litige, relativement au même problème allégué, et le dossier chemine².
- [4] Considérant ce qui précède, le dossier chemina rondement, et il fut soulevé par le soussigné et les parties la nécessité de trancher la question des délais afin de soumettre le différend à l'arbitrage ainsi que le délai de dénonciation avant de traiter le fond du litige.
- [5] Dans cette optique, l'Administrateur et l'Entrepreneur, conjointement, soulevèrent ce qui fut catégorisé durant l'instance arbitrale comme un moyen préliminaire, correspondant plus à une demande de rejet sommaire, voire à une scission de l'instance, alléguant l'absence de chance de succès du recours et le fait qu'il soit mal fondé vu les délais écoulés depuis la première dénonciation et la première constatation des vices allégués qui dépasseraient ceux permis par le Règlement.
- [6] En effet, dans un esprit de proportionnalité, mais également afin d'éviter que la présente instance soit utilisée afin d'obtenir un aperçu de la preuve et des arguments à être présentés par l'autre partie devant l'instance en Cour supérieure, il fut décidé de ne point trancher le fond du litige quant au vice allégué avant que la question des délais soit préalablement tranchée, laquelle pourrait résoudre le litige dans sa totalité.
- [7] Le cheminement procédural fut résumé jusqu'à une conférence de gestion datée du 2 juin 2026, dont un procès-verbal, tenant notamment compte d'une étape procédurale survenue subséquentement, fut transmis le 22 juin 2026, et est joint à la présente sentence arbitrale comme Annexe I³.
- [8] Subséquentement à cette date, le 3 août 2026, le Bénéficiaire transmet son argumentation écrite ainsi que des autorités au soutien de sa contestation du moyen préliminaire.

¹ Pièce A-1, Annexes I et II

² Pièces A-10, A-11 et A-3.20

³ Procès-verbal de la conférence de gestion du 2 juin 2026, daté du 22 juin 2026

- [9] Le 4 août 2026, l'Entrepreneur transmet un complément d'argumentaire.
- [10] Les parties échangèrent quant aux éléments figurant dans l'argumentation de l'un et de l'autre, ainsi que relativement au délai afin de transmettre leur position quant à la nécessité d'une audience, par opposition à une sentence à être transmise sur la base des représentations écrites des parties, lequel délai fut prolongé d'une (1) semaine de consentement entre les parties.
- [11] Avant la date limite de transmission de la réplique par l'Administrateur, et suite à des échanges en lien avec les frais d'arbitrage, durant lesquels l'Administrateur accepta d'assumer ceux-ci, le Bénéficiaire annonça se désister de sa demande d'arbitrage en contestation de la décision de l'Administrateur, considérant notamment l'instance pendante devant la Cour supérieure, et le fait que cette instance « progresse relativement bien ».
- [12] Suite à des échanges, les parties ont accepté le désistement du Bénéficiaire.

DÉCISION

- [13] Le Tribunal arbitral était saisi du seul point en litige de la décision de l'Administrateur du 12 mars 2026, lequel concerne des refoulements d'eau récurrents dans certaines unités qui composent le Bénéficiaire.
- [14] Considérant que le Bénéficiaire s'est désisté du seul point en litige, pour des considérations pratiques qui leurs sont propres, et sans qu'aucune décision ne soit rendue quant à un quelconque élément factuel ou juridique en lien avec le présent dossier d'arbitrage, ce dernier devient sans objet et sera traité en conséquence.
- [15] Bien que le Bénéficiaire n'ait point eu gain de cause sur un quelconque point en arbitrage, la nature du désistement, les raisons sous-jacentes à celui-ci, le sérieux avec lequel le Bénéficiaire a traité le présent arbitrage, et le consentement de l'Administrateur à assumer les frais d'arbitrage, le Tribunal arbitral confirmera le souhait des parties et fera assumer à l'Administrateur les frais d'arbitrage, conformément à l'art. 123 du Règlement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [16] **PREND ACTE** du désistement du Bénéficiaire de leur demande d'arbitrage du seul point en litige de la décision de l'Administrateur du 12 mars 2026 relativement aux refoulements d'eau.
- [17] **DÉCLARE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sans objet.
- [18] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, conformément au Règlement, avec les intérêts au taux légal et 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 trente (30) jours.

Montréal, le 20 août 2026



M^e Anas Qiabi, arbitre

ANNEXE I

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*
(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA

Province du Québec

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

N° dossier Garantie : 183588-9202

N° dossier CCAC : S26-040201

Entre

SYNDICAT LE GRAND SAINT-CHARLES

(le « Bénéficiaire »)

Et

9286-5849 QUÉBEC INC. / HABITATIONS DBM

(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

**Procès-verbal de l'audience préliminaire de gestion du
2 juin 2026**

Arbitre :

M^e Anas Qiabi

Pour le Bénéficiaire :

Me Nima Behboud

Pour l'Entrepreneur :	M. Daniel Bleau, et, temporairement, M. Benoit Marquis
Pour l'Administrateur :	Me Andreas Stegmann -et- M. Jean-Claude Fillion
Date d'audience :	2 juin 2026
Date de la sentence :	22 juin 2026

DESCRIPTION DES PARTIES

Arbitre:	M ^e Anas Qiabi Arbitre 925, boul. de Maisonneuve Ouest, bureau 351, Montréal, Québec, H3A 0A5
Bénéficiaire:	Syndicat le Grand Saint-Charles 455, Saint-Charles La Prairie (Québec) J5R 2P2
Entrepreneur:	9286-5849 Québec inc. / Habitations DBM 646, chemin de Saint-Jean La Prairie (Québec) J5R 3L2
Administrateur:	La Garantie de Construction résidentielle (GCR) 4101, rue Molson, bur. 300 Montréal (Québec) H1Y 3L1

Conférence de gestion préalable à l'audition
Le 2 juin 2026 à 10h00

Procès-verbal

1. Explications préalables

- a. Le **23 avril 2026**, le soussigné est nommé afin de constituer le Tribunal arbitral du présent dossier ;
- b. Ce même jour, soit le **23 avril 2026**, l'Entrepreneur transmet certains documents au Tribunal arbitral et à l'Administrateur, indiquant notamment que le présent dossier est pendant devant la Cour supérieure, et transmettant des éléments de preuve ;
- c. Les parties ont échangé à moult reprises en lien avec le présent dossier ;
- d. L'Entrepreneur et l'Administrateur souhaitent présenter un moyen préliminaire afin de trancher la question du délai raisonnable ou non, avant de traiter du dossier dans son entièreté ;
- e. Le **4 mai 2026**, l'Administrateur transmet son cahier de pièces ;
- f. Le **8 mai 2026**, le Tribunal arbitral émet des commentaires quant aux parties et les procureurs les représentant, soit dans le présent dossier, ou dans le dossier mu devant la Cour supérieure, dénonçant des liens antérieurs avec certains procureurs ;
- g. Aucune demande de récusation, contestation de la compétence du Tribunal arbitral, ou allégation conflit d'intérêt ne fut transmise, le soussigné ne considérant par ailleurs point que les éléments ainsi dénoncés causeront une partialité du soussigné ;
- h. Le **17 mai 2026**, une date d'audience préliminaire fut fixée le **2 juin 2026**, initialement afin de tenir une conférence de gestion ;
- i. Cette même journée, l'Entrepreneur a transmis des questions au Tribunal arbitral, sans mettre en copie les autres parties, demandant de quels sujets l'arbitrage traiterait ;
- j. Le **19 mai 2026**, le Tribunal arbitral soumet des commentaires préliminaires en lien avec une possible scission de l'instance afin de traiter d'abord de la question des délais et trancher cette question avant de traiter du fond du dossier ;
- k. Le **19 mai 2026**, l'Administrateur a proposé que cette date retenue pour la gestion soit utilisée afin de débattre du moyen préliminaire en lien avec le délai de dénonciation directement, dans un souci d'économie des ressources de tous ;
- l. Une argumentation écrite sera transmise le **19 mai 2026** par l'Entrepreneur ;
- m. Le **28 mai 2026**, le Bénéficiaire, se représentant auparavant initialement seul, s'est constitué un procureur, Me Behboud, lequel indique ne point être en mesure de procéder sur le moyen préliminaire le 2 juin 2026, et nécessiter une gestion pour établir des échéances pour les prochaines

dates ;

2. Conférence de gestion

- a. M. Bleau indique pouvoir représenter l'Entrepreneur, même en l'absence de M. Marquis, M. Marquis confirmant que M. Bleau gère le présent dossier d'arbitrage ;
- b. Il est établi que les parties ne peuvent procéder sans que l'avocat du Bénéficiaire ne soit préparé, l'Entrepreneur consentant à ce qu'un délai additionnel soit accordé ;
- c. Les parties conviennent qu'une audience serait potentiellement nécessaire, plutôt que simplement des représentations écrites, mais que le tout dépend de la preuve qui sera administrée ;
- d. L'avocat du Bénéficiaire indique avoir un malaise à transmettre des courriels à l'Entrepreneur non représenté – un délai à l'Entrepreneur est confié jusqu'au **5 juin 2026** pour indiquer s'il sera représenté dans la présente audience, faute de quoi il sera présumé qu'il souhaite continuer l'arbitrage non-représenté ;
- e. Dans ces circonstances, il est compris que toute communication de Me Behboud à leur égard ne saurait être considéré comme une communication à une partie sachant qu'elle est représentée tel que proscrit par l'art. 120 c.d.a. (sous réserve des pouvoirs du soussigné et des dispositions d'ordre public confiant toute décision en ce sens au Syndic du Barreau du Québec), l'Entrepreneur n'étant point représenté en la présente instance ;
- f. Délais établis :
 - i. L'Entrepreneur indique que ses représentations écrites sont finales et n'a aucune autre étape à compléter pour le débat du moyen préliminaire ;
 - ii. L'Entrepreneur confirmera s'il souhaite être représenté par avocat ou se représenter seul au plus tard le **5 juin 2026**, cette position étant transmise par M. Marquis en l'absence de M. Bleau, ce dernier ayant confirmé que son argumentation était complète et qu'il n'avait pas d'autre représentations à faire ;
 - iii. L'Administrateur indique pouvoir compléter son argumentation écrite et ses pièces au soutien du moyen préliminaire au plus tard le **30 juin 2026** ;
 - iv. Le Bénéficiaire, au plus tard le **15 juillet 2026**, transmettra tout moyen préliminaire qu'il pourrait avoir ;
 - v. Le Bénéficiaire, pour sa part, pourra transmettre ses pièces et son argumentation au plus tard le **3 août 2026** ;
 - vi. L'Administrateur aura un droit de réplique jusqu'au **14 août 2026** ;
 - vii. Au plus tard le **14 août 2026**, les parties pourront transmettre au Tribunal arbitral leur position quant à la nécessité d'une audience ou si le dossier pourra être tranché sur les représentations écrites des parties ;

3. Évènements survenus suite à la conférence de gestion

- a. Le **8 juin 2026**, l'Administrateur a transmis son argumentation écrite ainsi que des autorités supplémentaires au soutien de sa position ;
- b. Nonobstant le délai fourni pour que l'Entrepreneur indique son intention d'être représenté dans le cadre du présent arbitrage, aucune nouvelle ne fut parvenue de celui-ci – il est donc présumé que l'Entrepreneur se représentera seul, et celui-ci se doit d'aviser promptement toutes les parties advenant que cette situation change, en sus de s'assurer que tout avocat qu'il souhaite mandater respecte les délais et échéances établies dans le présent arbitrage ;

4. Varia

- a. Les parties sont priées de communiquer par courriel et inclure l'Arbitre dans leurs communications, notamment pour l'échange de pièces et de leur argumentaire ;

Les parties sont priées de notifier au soussigné et aux autres parties toute inexactitude contenue au présent procès-verbal, au plus tard le 26 juin 2026 à 17:00, à défaut de quoi ce procès-verbal est réputé conforme.

Montréal, le 22 juin 2026



M^e Anas Qiabi, arbitre