

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(RLRQ, c. 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 : 220485-13472
N° dossier CCAC : S25-081401

ENTRE :

Syndicat de copropriété Lomboi

(le « Bénéficiaire »)

ET :

Devauban Des Écores Inc.

(l' « Entrepreneur »)

ET :

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

(l' « Administrateur »)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : M^e Giacomo Marchisio
Pour le Bénéficiaire : Mme Marie-Josée Fontaine
Pour l'Entrepreneur : M. Simon Gareau
Pour l'Administrateur : M^e Valérie Lessard
Date de la sentence : 28 août 2026

HISTORIQUE PROCÉDURAL

- [1] Le 6 mai 2025, le Bénéficiaire transmet à l'Entrepreneur, avec copie à l'Administrateur, une dénonciation visant notamment un problème d'isolation sonore relatif à un prétendu bruit excessif causé par les thermopompes installées sur les toits de l'immeuble litigieux, sis au 2339, rue Saint-Zotique, Montréal (QC).
- [2] Le 18 juillet 2025, l'Administrateur rend une décision accueillant en partie la réclamation du Bénéficiaire.
- [3] Le 14 août 2025, le Bénéficiaire dépose auprès du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (« **CCAC** ») une demande d'arbitrage contestant la décision de l'Administrateur.
- [4] Le 19 août 2025, le CCAC notifie les parties de la demande d'arbitrage et désigne le soussigné à titre d'Arbitre.
- [5] Le 31 août 2025, le Bénéficiaire transmet un exposé sommaire de ses prétentions, accompagné d'un cahier de pièces.
- [6] Le 11 septembre 2025, une première conférence de gestion est tenue en présence de Mme Marie-Josée Fontaine pour le Bénéficiaire, de M. Simon Gareau pour l'Entrepreneur et de M^e Valérie Lessard pour l'Administrateur. Les parties confirment n'avoir aucune objection quant à la compétence de l'Arbitre et conviennent que les règles de preuve et de procédure du Code civil du Québec et du Code de procédure civile seront appliquées au présent arbitrage.
- [7] Le 7 novembre 2025, l'Administrateur transmet un exposé sommaire de ses moyens de défense, avec pièces au soutien.
- [8] Le 29 janvier 2026, une visite des lieux est tenue en présence de l'Arbitre et des parties.
- [9] Au début du mois de février 2026, le Bénéficiaire sollicite la remise de l'audience au fond initialement prévue le 12 février afin de compléter une expertise acoustique dans des conditions climatiques plus représentatives. Après avoir reçu les représentations des parties, l'Arbitre accorde la demande de remise du

Bénéficiaire et reporte l'audition au fond aux 26 et 27 août 2026.

- [10] Le 11 août 2026, le Tribunal tient une conférence de gestion en vue de l'audition au fond.
- [11] Le 24 août 2026, le Bénéficiaire informe l'Arbitre, l'Administrateur et l'Entrepreneur de sa décision de se désister de sa demande d'arbitrage.
- [12] Le Bénéficiaire demande par ailleurs que les pièces, rapports, analyses et informations recueillis dans le cadre de l'arbitrage soient conservés afin de pouvoir soutenir, le cas échéant, toute démarche ultérieure relative aux problématiques dénoncées par le Bénéficiaire.
- [13] Sur ce point, l'Arbitre constate que conformément à l'art. 126 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (B-1.1, r. 8, « **Règlement** »), *« L'organisme d'arbitrage doit conserver les dossiers d'arbitrage pendant 2 ans à compter du dépôt de la décision arbitrale ou, dans le cas de contestation judiciaire de cette décision, jusqu'au jugement final d'une cour de justice en disposant »*.
- [14] L'Arbitre est d'avis que cette disposition du Règlement répond adéquatement à la demande du Bénéficiaire.
- [15] Enfin, en ce qui a trait aux coûts de l'arbitrage, l'article 123 du Règlement prévoit que, 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. Compte tenu des circonstances du dossier, notamment de la décision de la GCR du 18 juillet 2025 accueillant en partie la réclamation du Bénéficiaire, le soussigné estime qu'il y a lieu de mettre les coûts de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE :

- [16] **PREND ACTE** du désistement du Bénéficiaire de sa demande d'arbitrage ;
- [17] **CONSTATE** que le dossier d'arbitrage S25-081401 (réclamation GCR 220485-13472) est désormais sans objet ;
- [18] **DÉCLARE** l'instance close ;
- [19] **DÉCLARE** que la présente sentence ne comporte aucune détermination au fond quant au caractère acceptable, conforme ou non conforme de la situation dénoncée par le Bénéficiaire ;

- [20] **LE TOUT** avec les coûts de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, avec les intérêts au taux légal 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 28 août 2026



M^e Giacomo Marchisio