

---

## DÉCISION ARBITRALE SUR UN MOYEN PRÉLIMINAIRE

---

Arbitre : Me Philip Hershman  
Pour le Bénéficiaire : monsieur Shameem Muhomud  
Pour l'Entrepreneur : Me Pierre-Olivier Baillargeon  
Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel  
Date de l'audition : 21 juillet 2023  
Date de la Décision : 21 août 2023

### Identification des parties

**Syndicat des copropriétaires du 31,  
avenue Sauriol**  
31, avenue Sauriol - appartement 104  
Laval (Québec) H7N 3A7

Bénéficiaire

**JSCO inc.**  
6506, rue Valade  
Laval (Québec) H7L 4L4

Entrepreneur

**Garantie de construction Résidentielle  
(GCR)**  
4101, rue Molson, 3e étage  
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Administrateur

**Objet : JSCO inc. c. Syndicat des copropriétaires du 31 et Garantie de  
construction résidentielle (GCR)**  
**Dossier CCAC : S23-020201-NP**

---

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur datée du 1<sup>er</sup> février 2023 (la « **Demande** ») conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ([L.R.Q. c. B-1.1](#), r.02) (le « **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* ([L.R.Q. c. B-1.1](#)) (« [LBQ](#) »), par nomination du soussigné en date du 3 mars 2023.



- [2] La Demande a été logée en réponse à la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 6 janvier 2023 (pièce A-11) à propos de travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur à la suite d'une décision arbitrale datée du 8 août 2022.

## **HISTORIQUE**

- [3] Tel que mentionné dans la décision arbitrale datée du 8 août 2022 rendue par Me Robert Néron (pièce A-10), la trame factuelle est la suivante :

*[5] La réception des parties communes a eu lieu le 27 août 2019 et la réception de la réclamation du Bénéficiaire par l'Administrateur a eu lieu le 12 mars 2020.*

*[6] Le conciliateur a complété la visite des lieux le 7 juillet 2020 et la décision a eu lieu le 4 février 2021.*

*[7] Le Bénéficiaire a déposé une demande d'arbitrage à l'encontre de la décision de l'Administrateur le 4 mars 2021.*

*[8] Suite à une conférence préparatoire entre les parties tenue le 17 mai 2021, il a été confirmé qu'une décision supplémentaire dans le même dossier avant a été rendue le 14 mai 2021.*

*[9] Le Bénéficiaire a déposé une demande d'arbitrage suite à cette deuxième décision supplémentaire le 22 juin 2021.*

*[10] La visite des lieux a eu lieu le 26 novembre 2021 en compagnie des parties et la première audience d'arbitrage a eu lieu le 14 janvier 2022.*

- [4] Dans le cadre de l'audience devant Me Robert Néron, les six points en litige soumis par la demande d'arbitrage du Bénéficiaire à l'époque étaient :

*Point # 1 – Balcons à l'avant et à l'entrée des unités ;*

*Point # 2 – Colonnes des balcons arrière ;*

*Point # 18 – Deuxième fissure dans le mur de soutènement ;*

*Point # 19 – Garantie de la membrane TPO et drain ;*

**Point # 20 – Balcon de l'unité 101 ;**

*Point # 25 – Escaliers extérieurs (côtés gauches et droits).*

- [5] Relativement au point #20, certains extraits pertinents de la décision arbitrale rendue par Me Robert Néron (pièce A-10) sont reproduits ci-dessous :

*B. Point # 20 – Balcon de l'unité 101*

*[33] La problématique du balcon de l'unité 101 est dans un premier temps que la finition est en pavé uni, **même si l'architecte avait prévu un balcon en aluminium. Deuxièmement, la pente du balcon est vers l'entrée de la***



porte, rendant problématique le drainage. Puis, le troisième problème que l'on a, c'est que le seuil de la porte est à moins de deux pouces de hauteur par rapport au niveau du balcon.

(nos soulignements)

(...)

[48] Puis, il ajoute que l'architecte avait prévu un revêtement en aluminium sur les plans et non un revêtement en bois. Alternativement, au lieu de placer du pavé uni sur tout le balcon, il aurait pu placer du pavé uni seulement à l'endroit de la porte coupe-feu puis compléter avec un revêtement en aluminium. Enfin, il déclare qu'il n'y a aucune raison pour changer toute la surface du balcon.

(...)

### **Point # 20 – Balcon de l'unité 101**

[103] Comme mentionné, le Bénéficiaire soulève que la finition du balcon est en pavé uni, et ce malgré le fait qu'il aurait dû être en aluminium comme le prévoyait initialement l'architecte.

[104] Ensuite, il y aurait une pente du balcon vers l'entrée de la porte entraînant un mauvais drainage de l'eau. En outre, le seuil de la porte est au moins deux pouces plus haut que le balcon.

(...)

[109] Considérant que nous sommes en présence de la période de dénonciation pour les malfaçons, il lui suffit uniquement de démontrer que le balcon présentait une malfaçon, à savoir : pente négative vers l'intérieur, **une surface du balcon en pierre qui ne favorise pas l'écoulement des eaux** et un seuil de la porte plus élevé de deux pouces par rapport au balcon.

[110] Selon la preuve démontrée devant moi, et n'ayant pas de contre-expertise d'experts démontrant le contraire, je conclus que le balcon de l'unité 101 présente une malfaçon et devra s'assurer **que tant la pente du balcon que son revêtement qui est en pierre et non en aluminium, à l'instar des autres balcons, soient corrigés.**

(nos soulignements)

[111] Pour ces motifs, j'accueille le point # 20.

(...)

### **DÉCISION**



**POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ACCUEILLE** les Points # 19 et # 20 de la demande d'arbitrage ;

**REJETTE** les Points # 1, # 2, # 18 et # 25 de la demande d'arbitrage ;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à la Garantie de procéder aux mesures correctives qui s'imposent quant aux points # 19 et # 20 dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la présente décision ou dans tout autre délai convenu par les parties ;

(nos soulignements)

- [6] Suite à la décision arbitrale datée du 8 août 2022 rendue par Me Robert Néron (pièce A-10), l'Entrepreneur effectue certains travaux correctifs. Lesdits travaux correctifs feront l'objet de la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 6 janvier 2023 (pièce A-11), dont certains extraits sont reproduits ci-dessous :

**20. BALCON - UNITÉ 101**

*Le syndicat dénonce qu'à la sentence arbitrale, il était demandé que non seulement un correctif devait être fait à l'endroit de la pente du balcon mais également au revêtement de pierre qui n'était pas en aluminium comme aux autres balcons.*

*Pour sa part, l'entrepreneur a mentionné que le correctif apporté aux pierres de recouvrement permettait maintenant le drainage de l'eau se retrouvant sur le balcon lors de pluie, respectant par le fait même l'esprit de la sentence arbitrale.*

*Lors de la visite, afin de vérifier dans un premier temps la performance du correctif apporté par l'entrepreneur, nous avons procédé à un test d'arrosage au balcon, lequel nous a permis de constater qu'un certain écoulement d'eau se produit à la bordure du balcon et le long du dessus du mur de fondation arrière sur une quinzaine de pieds, lequel écoulement était absent sur le mur de fondation avant le correctif effectué, ce qui nous est apparu anormal puisque l'eau du balcon doit s'écouler hors du balcon et non pas se diriger sur le mur de fondation.*

*Cette seule observation permet d'affirmer que la performance du correctif apporté aux pierres de recouvrement n'a pas eu pour effet de solutionner la pente de drainage du balcon.*

*De plus, à la suite du test d'arrosage, il a été permis de constater que plusieurs minutes après l'arrosage du balcon, de l'eau demeure emprisonnée entre les pierres et la membrane, une accumulation d'eau de*



*près de ¾ pouce étant présente entre les pierres à proximité du cadrage de la porte fenêtre.*

*Selon cette constatation, il est permis d'observer que la pente et le type de recouvrement sur le balcon ne permettent pas un écoulement normal de l'eau à l'extérieur du balcon.*

*De plus, il a été remarqué que la structure d'acier supportant le rideau métallique coupe-feu était rouillée à sa base, démontrant par le fait même que les éléments d'acier reposent dans l'eau.*

*En conclusion, l'administrateur juge que le correctif apporté ne respecte pas la sentence arbitrale, à savoir que le balcon doit avoir une pente pour évacuer l'eau qui se retrouve sur celui-ci.*

*(...)*

*Or, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon non apparente a été découverte et dénoncée dans les délais prévus au Règlement.*

*Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 20.*

*(...)*

**POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :**

**ACCUEILLE** la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 20.

**ORDONNE** à l'entrepreneur de **régler le point 20** au plus tard d'ici le 28 février 2023.

- [7] Le 1<sup>er</sup> février 2023, l'Entrepreneur transmet au greffe du CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL la Demande.
- [8] Le 5 février 2023, le Bénéficiaire transmet un courriel à toutes les parties au dossier et le greffe dans lequel il soumet le moyen préliminaire qui fait l'objet de la présente décision :

*Nous tenons à vous informer que la décision GCR contestée, le point#20 Balcon- Unité 101, avait déjà fait l'objet de décisions par un arbitre dans le dossier GAJD - 20210403 & 20211705 au 08 août 2022. De plus, la décision supplémentaire du 28 septembre 2022 ajoute des précisions en lien avec ce point dans le courriel de l'arbitre. Le SDC a eu gain de cause dans les décisions d'Arbitrage & la GCR. Voir p.j.*

*Étant novice en matière légale, nous nous sommes toutefois renseigné sur cette situation - nous avons été avisé de la suivante et on souhaite vous*



*transmettre ceci pour votre appréciation : "Étant donné que la décision arbitrale est finale, nous sommes d'avis qu'un autre tribunal d'arbitrage n'a pas l'autorité juridique pour se prononcé sur la chose jugée." (sic)*

- [9] Avant d'aborder l'analyse du moyen préliminaire, le Tribunal souligne une distinction importante dans la décision de Me Robert Néron (pièce A-10) :

*[110] Selon la preuve démontrée devant moi, et n'ayant pas de contre-expertise d'experts démontrant le contraire, je conclus que le balcon de l'unité 101 présente une malfaçon et devra s'assurer **que tant la pente du balcon que son revêtement qui est en pierre et non en aluminium, à l'instar des autres balcons, soient corrigés.***

- [10] Dans sa décision, Me Robert Néron identifie deux enjeux à propos du balcon : (1) la « pente du balcon » et (2) le revêtement qui est en pierre et non en aluminium (« matériel du revêtement »).

### **MOYEN PRÉLIMINAIRE**

- [11] Le Bénéficiaire présente un moyen préliminaire à l'encontre de la Demande qui se résume comme suit :

- a. Le Bénéficiaire prétend qu'il y a chose jugée à propos du « matériel du revêtement » du balcon de l'unité 101 car la décision arbitrale pièce A-10 a déjà statué que le revêtement du balcon doit être en aluminium. De par sa Demande, l'Entrepreneur demande au Tribunal de ré-évaluer si la problématique du balcon de l'unité 101 peut être corrigé sans changer le revêtement de pavé uni en revêtement en aluminium.
- [12] Le moyen préliminaire présenté par le Bénéficiaire concerne seulement l'aspect « matériel du revêtement ».
- [13] Cela étant dit, peu importe si les récents travaux correctifs de l'Entrepreneur ont réglé l'aspect « pente du balcon », le point #20 au complet (« pente du balcon » et « matériel du revêtement ») ne peut pas être réglé tant et aussi longtemps qu'un revêtement en aluminium n'est pas installé au balcon s'il y a chose jugée à propos de cet enjeu.
- [14] Cette question doit être tranchée avant toute chose car il serait inutile de fixer un procès au fond seulement à propos des travaux correctifs à la « pente du balcon » si, dans tous les cas, le « matériel du revêtement » doit être changé pour régler le point #20.

### **Principes régissant le concept de la chose jugée**

- [15] Les dispositions applicables stipulent :



## Code civil du Québec

**2848.** L'autorité de la chose jugée est une présomption absolue; elle n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement, lorsque la demande est fondée sur la même cause et mue entre les mêmes parties, agissant dans les mêmes qualités, et que la chose demandée est la même.

## Code de procédure civile

**168.** Une partie peut opposer l'irrecevabilité de la demande ou de la défense et conclure à son rejet dans l'une ou l'autre des circonstances suivantes:

- 1 il y a litispendance ou chose jugée;
- 2 l'une ou l'autre des parties est incapable ou n'a pas la qualité exigée pour agir;
- 3 l'une ou l'autre des parties n'a manifestement pas d'intérêt. [...]  
(Nos soulignés)

[16] La Cour suprême nous rappelle dans l'arrêt de principe *Rocois Construction c. Québec Ready Mix* :

*Il est reconnu de longue date que le moyen préliminaire de litispendance est régi par les mêmes principes que ceux qui s'appliquent à celui de la chose jugée: Cloutier v. Traders Finance Corp., [1958] B.R. 274n; Cargill Grain Co., précité. (...)*

*Les trois conditions requises pour qu'il y ait litispendance au sens de l'al. 1 de l'art. 165 du [Code de procédure civile, L.R.Q., ch. C-25](#), correspondent aux exigences de l'art. 1241 C.c.B.-C. qui traite de l'autorité de la chose jugée: il faut qu'il y ait identité de parties, d'objet (ou de chose) et de cause (voir l'arrêt de notre Cour dans l'affaire Cargill Grain Co., précité).*

*(...) Voyons d'abord ce que les auteurs nous disent sur la notion d'objet.*

*Nadeau et Ducharme, dans le Traité de Droit civil du Québec, t. 9, 1965, aux pp. 478 et 479, définissent comme suit l'"objet" d'une action en justice:*

*L'objet, dans une action, c'est le droit que le plaideur exerce; c'est le bénéfice juridique immédiat qu'il veut faire reconnaître par le tribunal.*

...

*Il n'est donc pas nécessaire que les deux demandes concluent à des condamnations identiques; il suffit que l'objet de la seconde action soit implicitement compris dans l'objet de la première ... [Les renvois sont omis.]*

*Dissertant dans son traité Le droit civil canadien, t. 6, 1902, sur les conditions requises pour qu'il y ait chose jugée, Mignault écrit sur l'objet d'une demande le commentaire suivant, à la p. 105:*

*C'est évidemment le bénéfice juridique immédiat qu'on recherche en la formant, soit le droit dont on poursuit l'exécution ...*



... mais il importe de compléter la règle en disant qu'il n'est pas nécessaire que les deux demandes concluent identiquement à la même condamnation, mais qu'il y aura chose jugée dès que l'objet de la seconde action se trouve implicitement compris dans l'objet de la première.

(...)

Les définitions de la cause proposées par la doctrine s'inscrivent dans un spectre dont les faisceaux vont de l'ensemble factuel brut d'une part, à la règle de droit abstraite potentiellement applicable d'autre part. Les expressions "fait principal qui constitue le fondement direct" du droit, "fait juridique qui a donné naissance au droit réclamé", "origine ou [...] principe générateur du droit réclamé" ou "source juridique de l'obligation", sont des tentatives visant à capturer par le langage la notion fuyante de cause sur le pont reliant l'ensemble factuel à la règle de droit dans le raisonnement juridique.

D'une part, il est clair qu'un ensemble de faits ne saurait en soi constituer une cause d'action. C'est la qualification juridique qu'on lui donne qui le transforme, le cas échéant, en un fait générateur d'obligations. Le fait détaché du domaine des obligations juridiques n'est pas significatif en soi et ne saurait constituer une cause; il ne devient fait juridique qu'en vertu d'une qualification qu'on lui attribue à la lumière d'une règle de droit. Le même ensemble de faits peut très bien se voir attribuer plusieurs qualifications donnant lieu à des causes parfaitement distinctes. Par exemple, le même geste peut être qualifié de meurtre dans une affaire et de faute civile dans une autre. Daniel Tomasin, dans son ouvrage intitulé *Essai sur l'autorité de la chose jugée en matière civile* (1975), a fort bien cerné cette réalité. Il écrit, à la p. 201 (...) [15] (nos soulignements; références omises)

- [17] Une sentence arbitrale est un fait juridique<sup>1</sup> ce qui fait obstacle à ce qui soit tranché de nouveau ce qui l'a déjà été<sup>2</sup>. La décision arbitrale datée du 8 août 2022 rendue par Me Robert Néron n'a pas été portée en appel, elle a donc force de chose jugée.
- [18] Dans l'arrêt *Jean-Paul Beaudry ltée c. 4013964 Canada inc.*, la juge Bich explique ainsi la raison d'être de l'autorité de la chose jugée :

*La chose jugée, qui fait obstacle à ce que soit tranché de nouveau ce qui l'a déjà été, répond à un souci de stabilité juridique et vise à ce que soient évitées la multiplicité des procès et la possibilité de jugements contradictoires. Il s'agit d'une présomption absolue dont l'effet s'étend à tous les jugements définitifs prononcés par un tribunal ayant juridiction civile au Québec dans une matière contentieuse. Elle repose sur la prémisse d'une triple identité entre le premier jugement et la demande qui est faite par la suite : identité des parties, identité de la cause, identité de l'objet (la chose demandée).*

1 Groupe Estrie-Richelieu, compagnie d'assurances c. Centre d'appel d'urgence des régions de l'Est du Québec (CAUREQ), 2021 QCCA 362 (CanLII), paragraphe 15.

2 *Jean-Paul Beaudry ltée c. 4013964 Canada inc.*, 2013 QCCA 792 (CanLII), paragraphe 36 et *Faucher c. Dominique Turcotte inc.*, 2016 QCCA 571 (CanLII);



- [19] La Cour d'appel ajoute, dans l'arrêt *Ungava Mineral Exploitation Inc. c. Mullan*, qu'il y a identité de cause lorsqu'il s'agit « *en substance des mêmes faits.* »<sup>3</sup> Plus précisément, « *[l]e fait que certains détails figurent explicitement dans un cas, alors qu'ils ne sont pas exprimés dans l'autre ou le fait qu'il y ait des différences de formulation dans le récit que contiennent les procédures introductives de l'un et l'autre recours ne change rien à cette identité de cause.* »<sup>4</sup>
- [20] Le requérant doit démontrer trois éléments, soit l'identité des parties, l'identité de cause et l'identité d'objet.
- [21] Comme le rappelle récemment la Cour d'appel dans son arrêt *Souscripteurs du Lloyd's c. SNC Lavalin inc.*<sup>5</sup> :

*[42] [...]. La portée de la chose jugée est cependant plus grande : elle s'étend aussi à ce « qui n'a été ni soulevé ni débattu », mais qui « aurait dû l'être ». Les explications suivantes du Professeur Ducharme sont claires et précieuses sur ce point :*

*605. Par ailleurs, l'autorité de la chose jugée qui s'attache à un jugement qui accueille une action empêche que les moyens qui ont été allégués en défense ou qui auraient pu l'être puissent être invoqués à nouveau par action directe ou pour faire échec à l'exécution de ce jugement. [...]*

*621. Par ailleurs, lorsqu'un jugement accueille une demande, il rejette par le fait même non seulement les moyens de défense qui lui ont été opposés, mais également ceux qui auraient pu lui être opposés et ne l'ont pas été. [...]*

*622. Lorsqu'une action est accueillie, le défendeur ne peut plus, si une action subséquente est intentée pour faire valoir un droit résultant de la même source, invoquer à nouveau les moyens de défense qui ont été ou qui auraient pu être invoqués à l'occasion de l'action initiale. Il ne pourra pas davantage les invoquer pour fonder une réclamation contre la partie victorieuse. [...]*

## **Prétentions du Bénéficiaire**

- [22] Le Bénéficiaire argumente essentiellement que la décision arbitrale du 8 août 2022 (pièce A-10) a déjà tranché que le revêtement de pierre du balcon de l'unité 101 devait être en aluminium et que, de par sa Demande, l'Entrepreneur demande au Tribunal d'arbitrage de ré-évaluer l'aspect « matériel du revêtement ».
- [23] Le Bénéficiaire évoque un échange de courriels datant du 28 septembre 2022 entre Me Nancy Nantel (pour l'Administrateur) et Me Robert Néron, auteur de la décision d'arbitrage datant du 8 août 2022 à propos du point en litige (pièce B-2).

<sup>3</sup> *Ungava Mineral Exploration Inc. c. Mullan*, 2008 QCCA 1354 (CanLII) par. 61.

<sup>4</sup> *Ibid.*, par. 64.

<sup>5</sup> *Souscripteurs du Lloyd's c. SNC Lavalin inc.*, 2021 QCCA 833 (CanLII)



Par ce courriel, l'Administrateur demande à Me Néron de clarifier sa décision du 8 août 2022, auquel Me Néron répond que les travaux correctifs à apporter consistent à remplacer le revêtement de pierre du balcon par un revêtement en aluminium.

[24] Le Bénéficiaire identifie ensuite le paragraphe 110 de la décision arbitrale du 8 août 2022 (pièce A-10) comme étant l'endroit dans le jugement qui stipule l'ordonnance d'installer un revêtement en aluminium.

### **Prétentions de l'Entrepreneur**

[25] L'Entrepreneur plaide notamment que :

- a. seule la décision arbitrale du 8 août 2022 (pièce A-10) doit être considérée dans le cadre du moyen préliminaire;
- b. qu'aucune décision corrigée et/ou modifiée n'a été émise dans les 30 jours de la décision (articles 642 et 643 du C.p.c.);
- c. que les échanges de courriels pièce B-2 ne peuvent pas être considérés dans le cadre du moyen préliminaire;

[26] L'Entrepreneur soumet que la conclusion de la décision du 8 août 2022 ne spécifie pas explicitement que le revêtement en pierre doit être remplacé en un revêtement en aluminium, et que l'Entrepreneur avait donc le choix de déterminer la méthode de ses travaux correctifs. Pour ce faire, l'Entrepreneur s'appuie sur l'ordonnance portant sur le point # 20, telle qu'énoncée dans la décision du 8 août 2022 :

« ORDONNE à l'Entrepreneur ou à défaut à la Garantie de procéder aux mesures correctives qui s'imposent quant aux points # 19 et # 20 dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la présente décision ou dans tout autre délai convenu par les parties ; »

### **Décision**

[27] Dans le cadre de son analyse, le Tribunal ne peut pas tenir compte des échanges de courriels entre les parties et Me Robert Néron (pièce B-2). Ces échanges ont eu lieu plus de six semaines après sa décision arbitrale datée du 8 août 2022 (pièce A-10).

[28] Nonobstant ces échanges par courriel, le Tribunal considère que la décision de Me Néron du 8 août 2022 (pièce A-10) est claire : elle ordonne à l'Entrepreneur de corriger la pente du balcon et de remplacer le revêtement du balcon par un revêtement en aluminium.

[29] En effet, les motifs de Me Néron sur le point # 20 de la décision du 8 août 2022 énoncent clairement que les mesures correctives qui s'imposent consistent à remplacer le revêtement du balcon par un revêtement en aluminium :



[103] Comme mentionné, le Bénéficiaire soulève que la finition du balcon est en pavé uni, et ce malgré le fait qu'il aurait dû être en aluminium comme le prévoyait initialement l'architecte.

(...)

[109] Considérant que nous sommes en présence de la période de dénonciation pour les malfaçons, il lui suffit uniquement de démontrer que le balcon présentait une malfaçon, à savoir : pente négative vers l'intérieur, une surface du balcon en pierre qui ne favorise pas l'écoulement des eaux et un seuil de la porte plus élevé de deux pouces par rapport au balcon.

[110] Selon la preuve démontrée devant moi, et n'ayant pas de contre-expertise d'experts démontrant le contraire, je conclus que le balcon de l'unité 101 présente une malfaçon et devra s'assurer que tant la pente du balcon que son revêtement qui est en pierre et non en aluminium, à l'instar des autres balcons, soient corrigés. »

### DÉCISION

**POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ACCUEILLE** les Points # 19 et # 20 de la demande d'arbitrage ;

**REJETTE** les Points # 1, # 2, # 18 et # 25 de la demande d'arbitrage ;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à la Garantie de procéder aux mesures correctives qui s'imposent quant aux points # 19 et # 20 dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la présente décision ou dans tout autre délai convenu par les parties ;

(Nos soulignés)

- [30] Ensuite, l'Entrepreneur est libre de déterminer comment il va retirer le revêtement et comment il installera le nouveau revêtement en aluminium. Cela ne fait pas l'objet de la décision de Me Néron.
- [31] L'ordonnance de Me Néron est claire et définitive relativement au point 20. Les « mesures correctives » qui s'imposent sont celles décrites au paragraphe 110 du sa décision. Ces paragraphes, lus ensemble avec la conclusion, a force de chose jugée.<sup>6</sup>
- [32] À la lecture de sa décision, il ressort que la question du matériel du revêtement du balcon a été analysée, évaluée, débattue<sup>7</sup> et, finalement, tranchée par Me Néron.

<sup>6</sup> Droit de la famille — 22708, 2022 QCCS 1588 (CanLII), paragraphe 32;

<sup>7</sup> Décision de Me Néron du 8 août 2022 (pièce A-10), paragraphes 33 à 61 et 103 à 111;



- [33] Me Néron a rendue une décision qui apporte une solution complète, certaine et définitive au point 20 : L'Entrepreneur doit corriger la pente du balcon et le matériel du revêtement.
- [34] Le Tribunal d'arbitrage abordera maintenant les trois critères de la chose jugée.
- [35] Relativement aux parties, il va de soi que la Demande concerne les mêmes parties.
- [36] Quant à l'objet, cette condition est remplie dès que « *le droit recherché dans une première action ou dans le jugement initial se retrouve compris dans une partie nécessaire de la seconde demande* », et ce, même implicitement. Il importe alors de rechercher la nature fondamentale du droit recherché en ne se limitant pas à la forme des conclusions ».<sup>8</sup>
- [37] Au surplus, le principe de la chose jugée s'étend à tout ce que le juge a implicitement décidé dans son jugement<sup>9</sup>.
- [38] L'objet de la Demande de l'Entrepreneur est, fondamentalement, de pouvoir effectuer les travaux correctifs au balcon de l'unité 101 sans changer le matériel du revêtement. Il s'agit du bénéfice juridique immédiat qu'il veut faire reconnaître par le Tribunal dans le cadre du présent dossier.
- [39] Or, cet objet a été tranché dans la décision du 8 août 2022.
- [40] Le droit recherché par le Bénéficiaire relativement au matériel du revêtement qui a été tranché dans la décision du 8 août 2022 est le même « droit » qui fait l'objet de la Demande, soit de savoir si le revêtement du balcon doit être en aluminium ou non.
- [41] L'identité de cause réfère au « fait juridique ou matériel qui constitue le fondement direct et immédiat du droit réclamé »<sup>10</sup>. Il y a identité de cause lorsque « les faits matériels ou les actes juridiques allégués dans les deux instances sont les mêmes et lorsque la qualification juridique de ces faits est identique »<sup>11</sup>.
- [42] En l'espèce, il y a identité de cause. La cause de la Demande est de savoir si les travaux correctifs au balcon peuvent être effectués sans changer le revêtement. La qualification juridique de ce fait a été tranchée dans la décision du 8 août 2022.
- [43] La Demande, dans l'état quelle existe, n'a aucune chance de succès. Tel que déjà décidé dans la décision arbitrale du 8 août 2022 (pièce A-10), l'Entrepreneur doit corriger « *tant la pente du balcon que son revêtement qui est en pierre et non en aluminium* »<sup>12</sup>. Après l'exécution de ces travaux, l'Administrateur pourra effectuer une inspection des travaux correctifs.

8 *M.B. c. Me.L.*, 2023 QCCS 2526 (CanLII), paragraphe 379;

9 *Gowling Lafleur Henderson, s.e.n.c.r.l., srl c. Lixo Investments Ltd.*, 2015 QCCA 513, paragraphe 20;

10 *Ibid.*, paragraphe 23

11 *Ibid.*, paragraphe 24

12 Décision de Me Néron du 8 août 2022 (pièce A-10), paragraphe 110;



[44] Conséquemment, il y a lieu de faire droit au moyen préliminaire du Bénéficiaire pour chose jugée.

## **FRAIS**

[45] L'article 37 du *Règlement* stipule :

*Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.*

*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.*

[46] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur, 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.

## **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ACCUEILLE** le moyen préliminaire du Bénéficiaire ;

**REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur; quant au point #20;

**MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur le point #20;

**ORDONNE** que les coûts d'arbitrage soient payés à parts égales, moitié par l'Administrateur moitié par l'Entrepreneur, 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 CCAC, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 21 août 2023

*Philip Hershman*

---

**Me Philip Hershman**

