

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 : 196856-8183
N° dossier CCAC : S25-110501

Entre

ELIZABETH POCE

BRUNO COUPAL

(les « Bénéficiaires »)

Et

9276-7342 QUÉBEC INC. / GESTION IMMOBILIÈRE AB.

(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

Sentence arbitrale

Arbitre : M^e Anas Qiabi

Pour les Bénéficiaires : Elizabeth Poce

Pour l'Entrepreneur : Me Pierre-Marc Boyer
Pour l'Administrateur : Me Jeanne Perrault
Date d'audience : 5 février 2026
Date de sentence : 1^{er} mars 2026

DESCRIPTION DES PARTIES

Arbitre: M^e Anas Qiabi
Arbitre
1010, rue Sherbrooke Ouest, bureau 2200
Montréal (Québec)
H3A 2R7

Bénéficiaires: Elizabeth Poce
Bruno Coupal
17670, rue Victor, apt. 403 et 404
Mirabel (Québec)
J7J 1B4

Entrepreneur: 9276-7342 Québec Inc. / Gestion immobilière AB
18605, rue Lemire
Mirabel (Québec)
J7N 0H8

Administrateur: La Garantie de Construction résidentielle (GCR)
4101, rue Molson, bur. 300
Montréal (Québec)
H1Y 3L1

SENTENCE ARBITRALE

- [1] Le présent litige soulève l'unique question de droit suivante : en vertu de l'Art. 34 (5) et (6) du *Règlement sur le plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs* (c. B-1.1, r. 8) (ci-après le « **Règlement** »), l'Entrepreneur a-t-il droit de corriger lui-même des travaux jugés déficients par l'Administrateur, lorsque lesdits travaux font eux-mêmes suite à une précédente décision de l'Administrateur et sentence arbitrale forçant leur réalisation ?

CONTEXTE

- [2] Les faits principaux étant essentiellement non-contestés en la présente instance, ceux-ci seront traités en premier lieu, principalement ceux étant pertinents à la théorie de la cause de l'une ou l'autre des parties.
- [3] Un pan significatif de la preuve concernera les échanges entre les parties et la preuve de bonne foi ou de mauvaise foi en lien avec l'exécution des travaux. Les faits ne seront pas entièrement repris, mais les concepts soulevés seront néanmoins abordés, pour autant qu'ils soient pertinents à l'analyse.
- [4] Les pièces de part et d'autre furent produites de consentement.
- [5] Les Bénéficiaires ont signé un contrat préliminaire et de garantie avec l'Entrepreneur le 25 août 2020¹, et ont complété le formulaire d'inspection pré-réception le 12 mai 2021².
- [6] Suite à des échanges entre les parties, incluant des expertises, du 24 mars 2022 au 23 août 2022³, une décision initiale de l'Administrateur fut rendue le 3 novembre 2022 dont le point 7 accueille la réclamation des Bénéficiaires et ordonne à l'Entrepreneur d'ajouter un deuxième moyen d'évacuation à l'immeuble⁴.
- [7] Après une demande d'arbitrage de ladite décision de l'Administrateur datée du 14 novembre 2022⁵, l'arbitre Howie Clavier rendra une première sentence arbitrale le 16 juillet 2024⁶, et une décision supplémentaire le 8 novembre 2024⁷, ordonnant à l'Entrepreneur de « [c]ompléter l'installation de l'escalier en arrière de la maison le, ou avant le 15 mai 2025 ».
- [8] Le 13 janvier 2025, la Municipalité de Mirabel approuva un PIIA permettant à

¹ Pièces A-1 et A-2

² Pièce A-3

³ Pièces A-4, A-5, A-6, A-7, A-8, A-9, A-12 et A-13

⁴ Pièce A-14

⁵ Pièce A-18, par. 15

⁶ Pièce A-18

⁷ Pièce B-5

l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs en question⁸.

- [9] Du 7 février 2025 au 15 avril 2025, la Bénéficiaire effectua plusieurs suivis en lien avec l'installation de l'escalier arrière⁹.
- [10] Selon les témoignages rendus à l'audience, les Bénéficiaires et l'Administrateur auraient consenti à l'Entrepreneur un délai supplémentaire pour effectuer les travaux correctifs, au moins jusqu'au 31 mai 2025.
- [11] Du 4 au 27 juin 2025, des échanges eurent lieu entre toutes les parties, durant lesquelles l'Entrepreneur transmettait certains documents et alléguait des délais hors de son contrôle afin de compléter les travaux ordonnés par l'arbitre Clavier¹⁰.
- [12] Le 14 août 2025, la Bénéficiaire transmet une liste de points défectueux à être corrigés suite aux travaux correctifs de l'Entrepreneur, après une visite de l'Administrateur ce même jour, et effectua des suivis les 1^{er} et 7 septembre 2025¹¹, photographies à l'appui de ses prétentions¹².
- [13] L'Entrepreneur, pour sa part, affirma avoir visité les lieux quelques jours après la visite de l'Administrateur.
- [14] Le 9 septembre 2025, l'Administrateur indiqua qu'il rendrait une décision annonçant la prise en charge des travaux correctifs ; quelques minutes plus tard, l'Entrepreneur répondit qu'il était dans l'attente d'une décision de l'Administrateur sur les points soulevés par la Bénéficiaire et qu'il pouvait effectuer les correctifs nécessaires, ce qui fut refusé par l'Administrateur¹³.
- [15] Le 8 octobre 2025, l'Administrateur transmet sa décision, dont le point 7 est en litige, aux parties¹⁴.
- [16] Le 5 novembre 2025, l'Entrepreneur formula une demande d'arbitrage au CCAC¹⁵.
- [17] Le 12 novembre 2025, le présent Tribunal arbitral fut formé, et aucune cause de contestation ou de récusation ne fut soulevée à un quelconque moment dans les présentes procédures¹⁶.
- [18] Suite à une conférence préparatoire à l'instruction en date du 12 décembre 2025, considérant la gestion serrée du présent dossier, le Tribunal arbitral a suspendu l'exécution de la décision de l'Administrateur quant à son point 7

⁸ Pièce B-3

⁹ Pièce B-4

¹⁰ Pièces E-3 et E-4

¹¹ Pièce B-1

¹² Pièce B-2

¹³ Pièce E-2

¹⁴ Pièce A-15

¹⁵ Pièce A-16

¹⁶ Pièce A-16

uniquement jusqu'à la présente sentence arbitrale.

- [19] L'audience fut tenue le 5 février 2026, pour une durée d'une (1) journée.
- [20] Le 19 février 2026, le Tribunal arbitral transmet aux parties des autorités additionnelles sur les aspects d'équité et d'allégation d'incompétence de l'Entrepreneur afin de leur permettre de compléter leurs plaidoiries avant que sentence ne soit rendue.
- [21] En date du 24 février 2026, toutes les parties avaient transmis leurs commentaires en lien avec les précédentes autorités, ainsi que des courtes plaidoiries ; aucune décision supplémentaire ne fut transmise par l'une ou l'autre des parties.

LE DROIT

- [22] Le présent arbitrage est tenu en vertu du Règlement.
- [23] Le Règlement prévoit à son article 35 que l'une ou l'autre des Parties étant insatisfaite d'une décision de l'Administrateur peut soumettre le différend à l'arbitrage afin que le différend soit tranché.
- [24] Le Règlement prévoit à son article 116 que l'arbitre « statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »
- [25] Le Règlement prévoit à son article 27 que la garantie couvre entre autres :
 - 3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;
 - 4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;
 - 5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;
 - 7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

[26] Le Règlement prévoit également à son article 34 la procédure applicable à une réclamation fondée sur le précédent article cité :

34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec

le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

[27] Les articles pertinents du Code civil du Québec, se lisent comme suit :

1594. Le débiteur peut être constitué en demeure d'exécuter l'obligation par les termes mêmes du contrat, lorsqu'il y est stipulé que le seul écoulement du temps pour l'exécuter aura cet effet.

Il peut être aussi constitué en demeure par la demande extrajudiciaire que lui adresse son créancier d'exécuter l'obligation, par la demande en justice formée contre lui ou, encore, par le seul effet de la loi.

1595. La demande extrajudiciaire par laquelle le créancier met son débiteur en demeure doit être faite par écrit.

Elle doit accorder au débiteur un délai d'exécution suffisant, eu égard à la nature de l'obligation et aux circonstances; autrement, le débiteur peut toujours l'exécuter dans un délai raisonnable à compter de la demande.

1596. La demande en justice formée par le créancier contre le débiteur, sans que celui-ci n'ait été autrement constitué en demeure au préalable, lui confère le droit d'exécuter l'obligation dans un délai raisonnable à compter de la demande. S'il y a exécution de l'obligation dans ce délai, les frais de la demande sont à la charge du créancier.

1597. Le débiteur est en demeure de plein droit, par le seul effet de la loi, lorsque l'obligation ne pouvait être exécutée utilement que dans un certain temps qu'il a laissé s'écouler ou qu'il ne l'a pas exécutée immédiatement alors qu'il y avait urgence.

Il est également en demeure de plein droit lorsqu'il a manqué à une obligation de ne pas faire, ou qu'il a, par sa faute, rendu impossible l'exécution en nature de l'obligation; il l'est encore lorsqu'il a clairement manifesté au créancier son intention de ne pas exécuter l'obligation ou, s'il s'agit d'une obligation à exécution successive, qu'il refuse ou néglige de l'exécuter de manière répétée.

1598. Le créancier doit prouver la survenance de l'un des cas où il y a demeure de plein droit, malgré toute déclaration ou stipulation contraire.

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

POSITION DES PARTIES

- [28] Le présent dossier ne comporte aucune contestation des constatations de l'Administrateur quant à l'existence de malfaçons ou leur nature.
- [29] L'Entrepreneur plaide que la décision de l'Administrateur du 8 octobre 2025 est erronée en droit considérant son droit fondamental d'exécuter des travaux correctifs en cas de malfaçons avant que l'Administrateur ne prenne en charge les travaux.
- [30] L'Entrepreneur associe les travaux correctifs effectués à un nouvel ouvrage, considérant l'ampleur des travaux correctifs, et que l'arbitre aurait mal caractérisé les travaux, qui auraient plutôt dû être considérés comme un parachèvement de l'ouvrage plutôt que des travaux correctifs.
- [31] Subsidiairement, l'Entrepreneur plaide qu'en vertu de l'équité, il devrait lui être permis d'effectuer les correctifs requis avant que l'Administrateur ne prenne en charge lesdits travaux.
- [32] Les Bénéficiaires et l'Administrateur plaident que la décision de l'Administrateur est correcte en droit – essentiellement, ils plaident conjointement que (1) une précédente décision fut rendue et en application de l'art. 34 (6) du Règlement, et le présent dossier n'étant qu'une suite logique de cette décision, l'Administrateur a droit d'effectuer les travaux correctifs et que (2) l'Entrepreneur a démontré son incompetence vu le manque de qualité des travaux correctifs et par conséquent ne devrait pas avoir l'opportunité d'effectuer d'autres travaux correctifs.
- [33] Les Bénéficiaires plaident de surplus que si l'équité devrait faire partie de l'équation pour la présente sentence arbitrale, elle devrait favoriser les Bénéficiaires vu les longs délais écoulés depuis la livraison de l'immeuble, et les malfaçons demeurent présentes à ce jour.

JURISPRUDENCE – CADRE D'ANALYSE

- [34] En matière arbitrale en vertu du Règlement, le fardeau de preuve repose sur les épaules du Bénéficiaire de convaincre le Tribunal arbitral que la décision de l'Administrateur devrait être renversée¹⁷.
- [35] Les obligations de l'Entrepreneur sont des obligations de résultat concernant le respect des promesses contractuelles ainsi que des règles de l'art¹⁸.
- [36] Lorsqu'il est question du respect des normes et des règles de l'art dans le domaine de la construction, un entrepreneur ne peut se limiter à respecter les

¹⁷ *Construction Socam ltée et Coopérative d'habitation petits et grands*, 2021 CanLII 49266 (QC OAGBRN), par. 64-66

¹⁸ *Vu c. Maisons Laprise Inc.*, 2016 CanLII 154422 (QC OAGBRN), par. 61 ss.

Assurance mutuelle des fabriques de Montréal c. Constructions Loracon inc., 2007 QCCQ 3215 (CanLII), par. 57

prescriptions minimales du CCQ/CNBC afin d'être exonéré de tout recours à son encontre¹⁹.

Équité

- [37] Concernant l'équité, l'Entrepreneur plaide une sentence arbitrale de Me Bernard Lefebvre du 9 juin 2006, dans laquelle l'arbitre accorde un délai ultime afin de procéder à des travaux correctifs à un entrepreneur admettant ses torts durant l'arbitrage et proposant d'effectuer les travaux correctifs requis²⁰.
- [38] L'équité fut interprétée par l'Honorable juge Immer, en 2022, comme étant des pouvoirs pouvant être utilisés par le Tribunal arbitral, mais sans « aller au-delà des droits et obligations clairement établis pour le bénéficiaire ou l'entrepreneur par les dispositions du Règlement »²¹.
- [39] Néanmoins, appelée à considérer la question en 2007, l'Honorable juge Monast indiquait plutôt qu'il peut être fait appel à l'équité lorsque « l'application littérale des dispositions du règlement » ne permet pas de remédier à une situation donnée ou que son interprétation stricte entraînerait « un déni de justice parce qu'elle ne permet pas d'en appliquer l'esprit et assurer la protection des droits des parties »²².
- [40] L'Honorable juge Monast poursuit, en relevant que le pouvoir de l'arbitre de trancher en équité dénote « une marque de reconnaissance par le législateur qu'il a une certaine marge de manœuvre pour disposer au mieux des différends » dont il est saisi « lorsque l'application stricte des dispositions du plan ne permettent pas de remédier à une injustice »²³, et qu'un arbitre peut conséquemment « suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie »²⁴.
- [41] La juge Monast cite par ailleurs la professeure Raymonde Crête sur le sujet²⁵ :

[77] Les propos tenus par la professeure Raymonde Crête dans un article récent permettent de mieux saisir la nature et les limites du pouvoir de l'arbitre en matière d'équité:

¹⁹ *St-Pierre c. 9136-8316 Québec inc. (Cours Cosmopolis)*, 2010 QCCS1269 (CanLII), par. 52-71
Geneviève Leclerc c. Les Constructions du Sous-Bois (MP) Inc. et La Garantie Habitations du Québec Inc. (La Garantie Qualité Habitation), CCAC S12-070301-NP, 6 novembre 2013, Me Reynald Poulain, arbitre, par. 36 et 38

Construction Kiraction inc. c. Montambault, 2015 QCCS 3611, par. 20-35

Roberge c. Bolduc, [1991] 1 RCS 374, p. 434

Jean-Louis BAUDOIN, Patrice DESLAURIERS et Benoit MOORE, *La responsabilité civile*, Volume II, « la responsabilité pour la perte de l'immeuble », par. 2-252, 8^e édition, 2014, EYB2014RES170

²⁰ *Sylvie Giroux et Gaëtan Daigle et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Aubut Construction inc.*, APCHQ 05-354.1SP (060412) et 05-354SP (060412), par. 72-80.

²¹ *Syndic de Bel Habitat inc.*, 2022 QCCS 111, par. 117.

²² *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701, par. 46

²³ *Ibid.*, par. 66

²⁴ *Ibid.*, par. 75

²⁵ *Ibid.*, par. 77

« PRELIMINARY REMARKS ON THE CONCEPT OF EQUITY

7. For a better understanding of the scope of the equitable remedies that are provided by the legislation, it is important to shed some light on the foundational concept of equity. According to its first accepted understanding, equity refers to the notions of equality, fairness, and impartiality, which are associated with the standards of natural justice. In this broad sense, the concept of "equity" encompasses all the institutions and rules of law designed to attain the objective of justice.

8. In certain circumstances, the application of the rules of substantive law can, due to their general nature, result in injustice. They are sometimes incapable of capturing the complex reality of life in society. For the purposes of preventing injustice, "equity", in a more restricted sense, leads judicial authorities to override or supplement the strict rules of law by taking into account the particular circumstances of each case. One author refers to these overriding and supplementary functions of "equity" in the following terms: "an opposition to the rigidity of the law, of the 'strict law'".

9. In the English tradition, the term "equity" refers to the rules and doctrines that were applied to temper the rigidity, which characterized the common law in the thirteenth and fourteenth centuries. The equitable jurisdiction was originally administered by the Lord Chancellor and later by the Court of Chancery to correct or supplement the common law. The Courts of Equity recognized new rights and remedies by referring to the broad concepts of conscience, good faith, justice, and fairness. Gradually these equitable rules and doctrines evolved, in the Seventeenth Century, into a formal system of law that existed parallel to the common law. Since the enactment of the Judicature Acts 1873-75 in England, both systems of common law and Equity are administered by the same courts, although legal scholars and judicial authorities still view them as distinct.

10. In jurisdictions with a tradition of Civil Law, like those with a tradition of Common Law, equity also constitutes a fundamental concept that originally manifested itself in the rules and doctrines of the Roman Praetorian Law. However, unlike its historical development in English law, equity has always remained an integral part of the Civil Law systems. In Private Law, the concept finds its expression in its overriding function, notably where judges, aware of their inability to overtly override the explicit norms, temper the power of those norms with a skilful interpretation of the law and of the facts in such a way as to adopt what is clearly the fairest decision. To reach this end, the arbiter may call on a general principle to reduce the extent of a specific clause or may bring particular attention to certain facts and play down others.

11. Equity also manifests itself in substantive law, by the integration of a number of "notions of variable content". These include specific rules founded on the interests of justice, which allow the courts to derogate and to add to the legislative and contractual norms. Notably, the Civil Code of Quebec imposes certain requirements of 'good faith', which transcend the respect of strict rights. They prohibit the abusive or unreasonable exercise of rights and recognize the auxiliary role of 'equity' in the determination of contractual obligations. They also introduce the rule of contractual justice, which aims at re-establishing an equilibrium between the obligations of the parties. These rules and principles effectively legitimize overriding and auxiliary judicial interventions aimed at finding the fairest solution in the circumstances. As mentioned by Philippe Jestaz, the auxiliary function of equity is possible, "when the legislator refuses to give a precise command and leaves in the hands of the judges the task of preceding individual treatment (within certain legal limits). »

- [42] L'Honorable juge Morrison, pour sa part, analysa le concept en 2023, indiquant que, dans le cadre d'une analyse d'une sentence d'un arbitre ayant globalement décidé que les délais étaient inopposables au syndicat bénéficiaire²⁶, la décision était justifiée considérant notamment le « pouvoir exceptionnel et rare en droit civil »²⁷ étant confié aux arbitres.
- [43] Traitant en long et en large du pouvoir d'équité, le juge Morrison établit que celui-ci n'est aucunement limité à certains articles du Règlement, mais son recours doit être suffisamment motivé pour le bénéfice des parties et de toute potentielle révision²⁸.

Exception d'incompétence

- [44] Concernant l'exception d'incompétence, l'Honorable juge Parent, en 2021, rappelle qu'une offre de réparations doit concerner tous les travaux en litige et rejette une telle défense lorsqu'une telle offre n'est pas intégrale, précisant que « la situation aurait pu être différente si LG avait offert d'effectuer l'ensemble des travaux décrits aux expertises de Thivierge et de Proteau visant la correction des vices de construction qui y sont décrits »²⁹.
- [45] À ce sujet, l'Honorable juge Pelletier, en 2023, rappelle que lorsque les malfaçons sont dénoncées, « le client a l'obligation de permettre à l'entrepreneur de faire les corrections », sauf en cas d'incompétence³⁰.
- [46] Le fardeau de cette preuve d'incompétence repose sur le client l'alléguant, et

²⁶ *Groupe Construction Design 450 inc. c. Morissette*, 2023 QCCS 3827, par. 93

²⁷ *Ibid.*, par. 112

²⁸ *Ibid.*, pars. 105-143

²⁹ *LG Construction TR inc. c. Gélinas*, 2021 QCCS 5863, pars. 98-113

³⁰ *Construction Macob inc. c. Gagné*, 2023 QCCS 1195, pars. 176-177

doit être objective plutôt que subjective³¹.

Décisions de l'Entrepreneur et de l'Administrateur

- [47] L'Entrepreneur a soumis des décisions afin de soutenir sa position.
- [48] Dans la première, il interprète celle-ci *a contrario*, mentionnant qu'à l'opposé de ladite décision dans laquelle des travaux correctifs étaient insatisfaisants, l'entrepreneur n'avait point soumis une preuve à l'effet qu'il avait tenté de régler le litige ou refaire des travaux correctifs³².
- [49] En lien avec sa deuxième décision citée, l'Entrepreneur allègue que le libellé de l'art. 18 (5) et (6) du Règlement est clair, et que ce n'est uniquement après un défaut de l'Entrepreneur d'effectuer des travaux correctifs que l'Administrateur pourra prendre en charge les travaux correctifs³³.
- [50] L'Entrepreneur met cette décision en lien avec son argument que les travaux correctifs correspondaient plutôt à un parachèvement des travaux, et que dans un tel cas il aurait un droit statutaire d'effectuer les correctifs requis avant que l'Administrateur ne prenne en charge les travaux.
- [51] Finalement, l'Entrepreneur réfère à une décision dans laquelle une ultime chance est donnée à l'entrepreneur d'effectuer des travaux correctifs, nonobstant ses torts passés, considérant entre autres ses admissions à l'audience et son engagement à parachever les travaux.
- [52] L'Administrateur, pour sa part, réfère à des autorités définissant les malfaçons comme des imperfections dans la construction³⁴, rappelant l'obligation de garantie contre les malfaçons des entrepreneurs pour une certaine période après délivrance de l'ouvrage³⁵ et l'obligation de résultats générale des entrepreneurs³⁶.
- [53] L'Administrateur réfère également à des décisions détaillant le mécanisme d'application du Règlement, notamment l'obligation de l'entrepreneur de réparer les défauts de construction, à défaut de quoi il lui sera ordonné de procéder aux réparations, sinon l'administrateur prendra en charge les travaux³⁷, notamment si l'entrepreneur ne s'est « pas prévalu » de son « droit

³¹ Ibid., pars. 214-227

³² 9162-5665 Québec inc. f.a.s.l.r.s. Habitations Ladouceur c. Nathalie Leduc et Stéphane Robidoux et Garantie de construction résidentielle (GCR), 2021 CanLII 138212 (QC OAGBRN), pars. 22-23

³³ Joël Dusseault et Construction Philip Cousineau inc. et La Garantie construction résidentielle, SORECONI 181107001, pars. 184 à 193

³⁴ Viset Chheng et Thi Minh Nguyen et 9302-0576 Québec inc. et GCR, 2025 CanLII 115547 (QC OAGBRN), pars. 46-47

³⁵ Guy Paul Bordeleau c Denise Thomassin, 2002 CanLII 34288 (QC CQ), pars. 6-8

³⁶ Julie Ruthven et Succession Matthew Mather c. construction g.p. Bertrand inc. et GCR, 2025 CanLII 40418 (QC OAGBRN), pars. 11-13, 38

Paquette Dufour et Apex Construction inc., 2025 CanLII 143886 (QC OAGBRN), pars. 48-58

³⁷ Raymond Chabot administrateur provisoire inc. c. Habitations Cloutier inc., 2024 QCCS 2088, pars. 19-30

d'intervenir dans le délai prévu et n'ayant pas contesté la décision ou les décisions rendues »³⁸.

- [54] Le Tribunal arbitral se référera conséquemment aux principes ci-haut énumérés afin d'analyser le présent litige.
- [55] La jurisprudence arbitrale semble partagée, tandis que certains arbitres privilégient une lecture et application stricte du Règlement, et ainsi, en cas de défaut d'exécution de travaux correctifs adéquats, ordonnent la prise en charge desdits travaux par l'administrateur³⁹, tandis que d'autres, après des vices constatés suite à des travaux correctifs, vont tout de même permettre à l'entrepreneur d'effectuer d'autres travaux correctifs⁴⁰.

ANALYSE

L'exception d'incompétence

- [56] Bien que non explicitement plaidée, l'exception d'incompétence fut abordée dans la preuve.
- [57] Rappelons, à cet égard, que la preuve incombe à la partie qui la soulève, et qu'il est nécessaire de démontrer que l'Entrepreneur ne serait point en mesure de compléter les travaux correctifs requis, plutôt qu'une crainte subjective basée sur des expériences passées.
- [58] Dans le présent dossier, outre certaines allégations quant à l'âge de travailleurs dont il sera fait état dans la prochaine section, et l'absence d'accréditation de l'Entrepreneur, que ce dernier explique qui est due à un non-renouvellement et non-paiement des frais exigibles par choix, il n'existe pas de preuve convaincante qu'à travers la trousse à outils de l'Entrepreneur, ses employés, ses sous-traitants ou d'autres contracteurs, il ne serait pas en mesure d'effectuer des travaux correctifs qui correspondent essentiellement à des travaux d'esthétisme et de solidification de la base de l'escalier.
- [59] Le motif basé sur l'exception d'incompétence sera conséquemment rejeté.

Le droit de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs

- [60] Il n'est pas contesté en la présente instance que le point 7 de la décision supplémentaire de l'Administrateur comporte des malfaçons quant à l'exécution des travaux ordonnés par sentence arbitrale.
- [61] Or, rappelons tout d'abord la dénonciation reprise dans ladite décision, qui indiquait :

³⁸ *Constructions Réjean Lamontagne inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 2013 QCCS 5830, par. 15

³⁹ *Leduc et 9162-5665 Québec inc. (Habitations Ladouceur)*, 2021 CanLII 138212 (QC OAGBRN), pars. 18-24

⁴⁰ *Syndicat de la copropriété ELM et Condominiums ELM 357 inc.*, 2021 CanLII 108200 (QC OAGBRN), pars. 26-28, 58, 108, 110-111, 171-123

Défaut de conception majeur et non sécuritaire : au logement 404, il manque une deuxième issue avec un escalier donnant au sol, non conforme à l'article 3.4.2.1.2 du code de construction du Québec. Il est obligatoire d'avoir une deuxième issue donnant directement au sol, pour un logement ayant une seule porte d'accès à l'extérieur. (voir le rapport)

- [62] L'argument de l'Entrepreneur prend conséquemment tout son sens – l'escalier en litige n'existait pas avant les travaux correctifs (ou parachèvement des travaux), et l'Entrepreneur en a construit un.
- [63] Bien que les parties ne se soient pas attardés longtemps sur la question, la preuve révèle qu'ils ont dû faire des nouveaux dessins, les faire accepter par la municipalité après un passage au CCU, que des dessinateurs se sont rendus sur place afin de prendre des mesures, avant de construire la structure pour les mesures en aluminium, et de transformer le balcon avec fenêtre du 2^e étage en escalier.
- [64] L'obligation de résultat de l'Entrepreneur demeure en tout temps, et force est de constater (et celui-ci ne le conteste même pas), que les défauts mis de l'avant par l'Administrateur sautent aux yeux à la simple consultation des photographies figurant dans la décision de l'Administrateur, que ce soit au niveau des ouvrages métalliques mal exécutés (ondulés, égratignés, mal assemblés, avec des clous de couleur différente), les poteaux non-ancrés à leur fondation, les soffites mal exécutés et mal assemblés, la volée de l'escalier menant au terrain n'ayant pas de fondation, les taches sur l'ouvrage, le scellant bâclé, et certains joints de gypse bâclés.
- [65] À ce sujet, une image vaut mille mots, et celles montrées par la représentante de l'Administrateur durant l'audience, en qualité supérieure, montrait l'apparence desdites malfaçons.





- [66] L'Administrateur associe ces malfaçons à un travail délibérément bâclé nécessitant une intervention immédiate de ce premier, plutôt que de permettre une nouvelle exécution potentiellement bâclée de l'Entrepreneur quant aux travaux correctifs, et les Bénéficiaires supportent cette prétention.
- [67] Or, ceci étant dit avec égards, malgré le témoignage de la Bénéficiaire indiquant qu'elle aurait vu un jeune homme dans la vingtaine effectuer les travaux correctifs, la preuve n'est pas prépondérante quant à une exécution délibérément bâclée par l'Entrepreneur.
- [68] Le Tribunal arbitral se rend néanmoins à la conclusion que les défauts sont apparents à leur face même, et s'étonne que le produit final ait pu être livré dans de telles conditions.
- [69] Rappelons, comme le plaide l'Administrateur, que l'arbitre Clavier, dans sa sentence arbitrale du 16 juillet 2024, que « [l']esthétisme et la qualité du balcon et de l'escalier doivent s'intégrer au bâtiment existant pour ne pas dénaturer

l'ensemble du projet »⁴¹.

[70] Le Tribunal arbitral avalise conséquemment la position de l'Entrepreneur lorsque celui-ci soumet que plutôt que des travaux correctifs, les démarches effectuées cadraient plus avec un parachèvement des travaux, car l'escalier en soit semble être un ouvrage complémentaire plutôt que de simples travaux correctifs, qui semble faire l'objet des décisions ordonnant une prise en charge immédiate des travaux suite à un défaut de l'entrepreneur⁴².

[71] Suite à une analyse de la jurisprudence sur la question, le Tribunal arbitral en vient à la conclusion que plusieurs éléments doivent être considérés lorsqu'un arbitre subséquent se prononce quant à l'opportunité par un entrepreneur d'effectuer des travaux correctifs suite à de précédents travaux correctifs :

- Le degré d'exhaustivité des méthodes correctives proposées dans l'ordonnance initiale.
 - Plus la décision est vague quant aux méthodes d'exécution des travaux correctifs, plus l'entrepreneur devrait être favorisé pour la reprise de travaux correctifs – à l'inverse, plus les méthodes sont précises et que l'entrepreneur fait défaut de les exécuter fidèlement, plus cela devrait militer envers une intervention de l'administrateur;
- L'ampleur des travaux correctifs à réaliser et leurs conséquences potentielles sur l'immeuble.
 - Plus les travaux sont substantiels, s'apparentant à un ouvrage distinct ou des travaux correctifs majeurs, plus l'entrepreneur dispose de latitude si les détails d'exécution ou la qualité de l'ouvrage nécessitent des correctifs;
- Le degré de complétion des travaux est-il significatif, comparativement à l'ordonnance initialement rendue?
 - Plus le travail est complété dans sa substance et les défauts sont mineurs comparativement aux travaux, plus l'entrepreneur devrait être favorisé afin de compléter les retouches nécessaires;
- L'attitude et la volonté de l'entrepreneur d'exécuter les travaux correctifs est-elle légitime et empreinte de bonne foi?
 - Plus l'entrepreneur manifeste rapidement, avec des solutions

⁴¹ A-18, par. 42

⁴² *Leduc et 9162-5665 Québec inc. (Habitations Ladouceur)*, précité en note 39, dans laquelle décision il était question d'esthétisme, de finition et de peinture, notamment autour d'un escalier, dont les correctifs avaient déjà été requis relativement à ce même esthétisme.

Joël Dusseault et Construction Philip Cousineau inc. et La Garantie construction résidentielle, précité en note 33, dans laquelle décision il était question d'éclaboussure, égratignure, dommages et fissures d'éléments de maçonnerie, et des chantepleures manquants ou mal installés

concrètes à l'appui et des délais stricts pour leur exécution, son intention d'effectuer les travaux correctifs, plus il devrait être favorisé à les exécuter;

- Le litige perdure-t-il depuis longtemps?
 - Plus le litige entre les parties est long, notamment à la vue de la date de livraison de l'immeuble, plus la prise en charge des travaux par l'administrateur devrait être favorisé;

[72] Ces critères non-exhaustifs ne devraient point servir à contourner l'application du Règlement ou ses dispositions, mais une lecture téléologique dudit Règlement selon son texte, contexte et objet, permet de constater que celui-ci souhaitait accorder une chance à l'entrepreneur défaillant de reprendre les travaux mal exécutés, conformément à l'état du droit commun en la matière.

[73] Une lecture de l'art. 34 (6) du Règlement, dans le contexte des articles en lien avec les malfaçons, semble démontrer que celui-ci doit trouver application lorsque l'ordonnance précise de correction ne fut pas respectée par l'entrepreneur dans sa substance même, ou que la complétion est si déficiente qu'elle ne peut militer en faveur d'une nouvelle intervention par l'entrepreneur – dans une telle situation, l'administrateur doit agir et effectuer les travaux spécifiques non-exécutés par l'entrepreneur, à ses frais.

[74] Or, en présence d'une ordonnance de construire un nouvel escalier afin de créer une deuxième issue de sortie d'un immeuble, force est de constater que l'ouvrage projeté comporte de multiples facettes, et que tout comme la réalisation de tout ouvrage, il est possible que l'un ou l'autre des corps de métiers effectue un travail de moindre qualité, mais ce n'est pas nier que la majorité de l'ouvrage fut effectué. Cette approche rejoint des sentences arbitrales similaires accordant la possibilité à l'entrepreneur d'effectuer des travaux correctifs supplémentaires, lorsque l'étendue de ceux-ci ou la complexité du vice sont en jeu⁴³.

[75] Dans le cas à l'étude, une ordonnance prévoyait la construction d'un escalier afin de créer une deuxième issue de sortie de l'immeuble. Cette issue et cet escalier furent construits.

[76] Remettant le tout en perspective, rappelons que lorsque l'arbitre Clavier a rendu sa sentence, celui-ci statuait et tranchait sur les modalités d'exécution en lien avec la création complète d'une deuxième issue de secours, soit un escalier permettant de quitter le logement.

[77] Certes, la qualité finale de l'ouvrage semble déficiente à l'œil nu, mais il serait erroné d'indiquer que l'obligation de l'Entrepreneur, soit de créer cette nouvelle issue, n'est pas substantiellement réalisée en l'instance.

[78] D'ailleurs, les ordonnances recherchées en sont la preuve – il n'est plus

⁴³ *Syndicat de la copropriété ELM et Condominiums ELM 357 inc.*, précité en note 40,

recherché la construction d'un escalier, mais bien la correction de certaines déficiences relatives à cet escalier, notamment des questions de finition, d'esthétisme, et parfois (de façon quelque peu préoccupante, certes) de stabilité même dudit escalier.

- [79] La dénonciation subséquente de la Bénéficiaire en date du 14 août 2025 est la première opportunité de l'Entrepreneur afin de corriger ces malfaçons en lien avec l'exécution des précédents travaux correctifs.
- [80] Il est possible de plaider, comme l'a fait l'Administrateur, que les travaux correctifs doivent être effectués selon une obligation de résultats, mais n'est-ce pas le propre de tout ouvrage, qui doit être réalisé conformément aux normes de la construction? Or, malgré une malfaçon reconnue par l'Administrateur ou un tribunal arbitral lors de la livraison initiale de l'ouvrage, le remède demeure d'ordonner à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs qui s'imposent.
- [81] L'Entrepreneur aurait pu se manifester dès la constatation des vices autour du 14 août 2025, mais en présence de l'Administrateur devant trancher sur la légitimité des points dénoncés par les Bénéficiaires, il n'était pas dans le tort d'attendre la position finale de l'Administrateur sur ces points.
- [82] Qu'en aurait-il été si l'étude de l'Administrateur avait révélé que certaines taches ou certaines bosses ne découlaient pas de l'ouvrage tel que réalisé par l'Entrepreneur, mais plutôt de l'usage non-conforme subséquent par les Bénéficiaires, ou d'une force majeure, auquel cas l'exclusion de l'art. 29 (3) et (5) auraient eu plein effet?
- [83] Or, dès qu'il a appris l'intention de l'Administrateur de prendre en charge les travaux correctifs, à quelques minutes près, et un (1) mois avant même que la décision supplémentaire de l'Administrateur ne soit rendue, l'Entrepreneur a manifesté son intention de reprendre les travaux, une fois que ceux-ci seront détaillés et tranchés par l'Administrateur⁴⁴.
- [84] Dès ce moment, l'Entrepreneur était sous l'impression qu'il n'avait pas le droit de reprendre les travaux effectués, vu la position exprimée par l'Administrateur.
- [85] En début de dossier arbitral, suite à une conférence préparatoire, l'Entrepreneur a par ailleurs transmis un plan d'intervention pour corriger les vices en lien avec l'escalier⁴⁵. Durant l'audience, l'Entrepreneur aurait par ailleurs indiqué qu'un délai de deux (2) semaines suffirait à la complétion des défauts esthétiques (points 2 à 9 du plan d'intervention), tandis que les travaux nécessitant le coulage de béton devraient avoir lieu suite au dégel, en mai 2026.
- [86] Les parties plaident également que le recours à l'équité, de part et d'autre, milite en faveur de sa position. Chaque partie présente des arguments sérieux

⁴⁴ Pièce E-2

⁴⁵ Pièce E-1

relativement à cette position quant à ce pouvoir significatif du Tribunal arbitral.

- [87] Néanmoins, en la présente instance, la solution principale au litige ne requiert pas de recours à l'équité, car l'interprétation des dispositions pertinentes, avec une approche téléologique, porte le Tribunal arbitral à la conclusion que les vices dénoncés dans la décision supplémentaire de l'Administrateur, comparés avec l'ordonnance initiale et les critères à étudier, militent en faveur de travaux correctifs par l'Entrepreneur.
- [88] Le Tribunal arbitral précise néanmoins que même s'il avait eu à recourir à l'équité, il aurait favorisé la présente solution, en ce que tel qu'il fut démontré durant le contre-interrogatoire de l'Administrateur, la prise en charge des travaux pourrait être onéreuse et surtout plus longue qu'une prise en charge rapide, serrée, et encadrée de l'Entrepreneur.
- [89] L'équité n'est pas sans secours au présent litige – les dispositions du Règlement ne semblent pas idéales afin de gérer l'exécution de l'ordonnance à être rendue.
- [90] Il ne suffit que de constater les débours et délais majeurs subis par les Bénéficiaires suite aux ordonnances de l'arbitre Clavier afin de le constater – en l'absence d'un suivi serré, le présent litige pourrait perdurer pour plusieurs années.
- [91] Le Tribunal arbitral rendra conséquemment certaines ordonnances en lien avec les travaux correctifs à être effectués, et demeurera saisi de tout litige en lien avec l'exécution de la présente sentence arbitrale, ou pouvant subvenir durant l'exécution des travaux correctifs ou suite à leur complétion.

Autres arguments, portée des travaux et ordonnances de suivi

- [92] Considérant les conclusions auxquelles en viennent le présent Tribunal arbitral, il n'est pas nécessaire de se pencher sur des arguments subsidiaires de l'Entrepreneur, notamment quant à une renonciation des délais ou une renonciation quant à l'application de la sentence arbitrale initiale, vu le consentement des Bénéficiaires et de l'Administrateur quant à la complétion des travaux correctifs initiaux par l'Entrepreneur après l'écoulement des délais pour se faire.
- [93] Le plan d'intervention de l'Entrepreneur indiquait neuf (9) points à compléter afin de régulariser la situation dénotée par l'Administrateur.
- [94] L'Administrateur, pour sa part, détaille les défauts à être corrigés en montrant les photographies faisant partie de sa décision dans un format natif, avec une plus grande qualité.
- [95] L'Administrateur plaide par ailleurs que le plan d'intervention de l'Entrepreneur n'est pas complet, car il ne traite pas de :

- Les garde-corps rouillés;

- Les ouvrages métalliques mal exécutés, ondulés, égratignés et mal assemblés;
- Les clous de couleurs différentes;
- Les poteaux non-ancrés à leur fondation après le coulage de ciment;
- Les bouts de soffites qui sont mal exécutés et mal assemblés;
- Les taches sur l'ouvrage et le scellant mal appliqué;

[96] En contre-preuve, l'Entrepreneur indique que les travaux sont soit non-nécessaires car le correctif requis est déjà présent (notamment concernant l'ancrage des poteaux à leur fondation), ou que les correctifs projetés inclus déjà, par leur réalisation même, les étapes « préliminaires » ou « subséquentes » non explicitement reproduits dans ledit plan d'intervention et requis par l'Administrateur.

[97] Le Tribunal arbitral n'ira point dans les détails – l'Entrepreneur n'a pas contesté le bien-fondé de la décision et la déficience de son ouvrage – il lui sera ordonné de compléter les travaux tels qu'explicités dans la décision de l'Administrateur, dans son plan d'intervention, et au par. [92] de la présente sentence arbitrale dans leur totalité, selon les commentaires et suivis ponctuels de l'Administrateur.

[98] Le Tribunal arbitral, afin d'éviter d'autres aléas dans le présent dossier, va également convoquer les parties à une conférence de gestion de suivi des travaux correctifs suite à la réalisation de la première vague de travaux correctifs, et subséquemment à la réalisation des travaux complets.

[99] Le Tribunal arbitral va également demeurer saisi du présent dossier, et exiger des parties qu'elles le saisissent sans délai de tout litige en lien avec le détail d'exécution des travaux, sans formalité.

[100] Les délais d'exécution de la première vague de travaux correctifs seront de rigueur, et l'Administrateur sera en droit sans délai de les faire effectuer aux frais de l'Entrepreneur en cas de défaut de ce dernier, sans ordonnance préalable du soussigné à l'effet contraire, qui ne sera accordée qu'en cas de force majeure réellement hors du contrôle de l'Entrepreneur, malgré tous ses efforts en ce sens, qui devront être prouvés à la satisfaction du soussigné.

[101] Conformément à l'art. 123 du Règlement, les frais d'Arbitrage seront supportés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[102] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

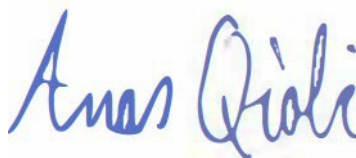
[103] **ANNULE PARTIELLEMENT** la décision supplémentaire de l'Administrateur

datée du 8 octobre 2025 quant au point 7, soit le fait que l'unité 404 ne comporte pas de deuxième moyen d'évacuation, procédant à rendre la décision qui aurait dû être rendu en son lieu et place.

- [104] **ACCUEILLE** la dénonciation du Bénéficiaire en ce qui concerne le point 7, les déficiences en lien avec la réalisation de l'ouvrage en lien avec le deuxième moyen d'évacuation, tel que dénoncé par courriel en date du 14 août 2025, par courriel.
- [105] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs décrits aux points 2 à 9 de son plan d'intervention E-1, lesquels travaux doivent inclure, si ce n'est pas déjà complété, la réparation ou le remplacement des garde-corps rouillés, le remplacement, débosselage, ou assemblage conforme des ouvrages métalliques, le remplacement des clous par des clous uniformisés, les bouts de soffites mal exécutés et/ou mal assemblés, et la réparation des tâches sur l'ouvrage et l'application de scellant (la « **première vague de travaux correctifs** »), le tout au plus tard **le mercredi, 18 mars 2026**, délai de rigueur, faute de quoi, en l'absence de décision contraire du soussigné, l'Administrateur pourra immédiatement, sans autre délai ni avis, prendre en charge lesdits travaux.
- [106] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs décrits au point 1 de son plan d'intervention E-1, lesquels doivent inclure l'ancrage des poteaux à leur fondation après le coulage de ciment/béton, ainsi que la finition esthétique des bases des poteaux (la « **deuxième vague de travaux correctifs** »), au plus tard **le vendredi, 15 mai 2026**, délai de rigueur, faute de quoi, en l'absence de décision contraire du soussigné, l'Administrateur pourra immédiatement, sans autre délai ni avis, prendre en charge lesdits travaux.
- [107] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de s'assurer que les travaux correctifs respectent l'ordonnance de l'arbitre Clavier, en ce que l'esthétisme et la qualité du balcon et de l'escalier doivent s'intégrer au bâtiment existant, et être conforme aux normes de l'industrie de la construction.
- [108] **DÉCLARE** qu'avant d'exécuter les travaux, l'Entrepreneur devra confirmer la portée des travaux projetés avec l'Administrateur afin de corriger l'ensemble des déficiences reconnues.
- [109] **DÉCLARE** que l'Entrepreneur devra donner un délai raisonnable aux Bénéficiaires avant de se présenter sur les lieux afin d'exécuter les travaux en vertu de la présente sentence.
- [110] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de débiter dès réception de la présente sentence arbitrale la commande de matériaux et la réservation de main d'œuvre afin que la deuxième vague de travaux correctifs soit effectuée le ou avant le 15 mai 2026.
- [111] **DÉCLARE** se saisir du présent dossier pour toute demande des parties en lien avec l'exécution de la présente sentence arbitrale.

- [112] **DÉCLARE** qu'une conférence de gestion de suivi sera tenue au courant de la semaine du 23 mars 2026 et **ORDONNE** aux parties de communiquer à l'arbitre soussigné, au plus tard le 6 mars 2026, leurs disponibilités **communes** afin de tenir une telle conférence de gestion de suivi.
- [113] **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs dans le délai ci-haut mentionné, **ORDONNE** à l'Administrateur d'effectuer les travaux correctifs requis dans les délais prévus au Règlement, en l'absence d'ordonnance à l'effet contraire du soussigné.
- [114] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Entrepreneur et de l'Administrateur en proportion égales, 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.

Montréal, le 1^{er} mars 2026



M^e Anas Qiabi, arbitre