

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec

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

N° dossier Garantie :

13522

N° dossier CCAC : **S25-**

121801

Entre

**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ LE
MODEN EST**

Bénéficiaire

Et

9230-5929 QUÉBEC INC.

Entrepreneur

Et

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)**

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :

Me Pamela McGovern

Pour le Bénéficiaire :

M. Roger Abdalla



Pour l'Entrepreneur :	Mme Amanda Argento, M. Liborio Argento
Pour l'Administrateur :	Me Andreas Stegmann
Date d'audience :	16 avril 2026
Lieu d'audience :	visioconférence
Date de la décision :	24 avril 2026

MANDAT

[1] L'Arbitre a reçu son mandat du Centre canadien d'arbitrage commercial le 15 janvier 2026. Le Bénéficiaire a saisi le Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC), le 18 décembre 2025, d'une demande d'arbitrage visant une décision rendue par l'Administrateur le 11 novembre 2025, en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « Règlement »).

Extraits pertinents du Plumitif

11-11-2025	Décision de l'Administrateur.
18-12-2025	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par le Bénéficiaire : la demande est datée du 9 décembre 2025.
15-01-2026	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Me Pamela McGovern à titre d'arbitre.
26-02-2026	Courriel de l'Administrateur transmettant le Cahier des pièces.
16-03-2026	Courriel de l'Arbitre aux parties pour fixer une conférence de gestion.
18-03-2026	Échanges par courriel entre les parties pour fixer la date pour la conférence de gestion.
16-04-2026	Conférence de gestion tenue par visioconférence.



DÉCISION

[2] Le différend soumis à l'arbitrage porte sur une réclamation relative à un coude de gicleur ayant fui dans les parties communes de l'immeuble situé au 2660, rue Ontario est à Montréal, ainsi que certains autres frais engagés.

[3] L'Administrateur a accueilli la réclamation et, à titre exceptionnel, a ordonné le remboursement des coûts engagés pour la réparation du conduit de gicleur défectueux et la remise en fonction du panneau annonciateur, pour un montant de 4 164,28 \$. Or, les autres frais notamment les rapports d'expertise, la coordination assurée par la société de gestion et/ou les travaux de réfection, n'ont pas été accueillis.

[4] Lors de la conférence de gestion, l'Entrepreneur a confirmé avoir payé le montant de 4 164,28\$ au Bénéficiaire.

[5] La seule question demeurant en litige consiste à déterminer si le Bénéficiaire est en droit, en vertu du Règlement, de réclamer les autres frais engagés, soit 6 898,50 \$ (Jackson Rénovations), 8 076,99 \$ (Jackson Rénovations) et 1 379,70 \$ (Gestion Samurai).

[6] Lors de la conférence de gestion, l'Administrateur a soulevé l'irrecevabilité de ces montants en vertu du Règlement.

[7] Afin de motiver le rejet de la réclamation relativement aux autres montants, et tel qu'il appert à la page 6 de sa décision, l'Administrateur renvoie au paragraphe 5 de l'article 34 du Règlement, lequel prévoit:

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

...

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;

...



[8] Les autres montants, incluant les frais de gestion ainsi que certaines réparations découlant de la fuite, n'ont pas été accordés, puisqu'ils ne constituent pas des coûts liés à des « *réparations conservatoires nécessaires et urgentes* ».

[9] Le Tribunal partage l'avis de l'Administrateur et conclut que les montants réclamés, incluant les frais de gestion et les autres coûts invoqués, ne constituent pas des frais de réparations conservatoires nécessaires et urgentes et ne sont donc pas recevables comme étant des montants couverts par le Règlement. En conséquence, la réclamation est rejetée. Le Tribunal réserve toutefois au Bénéficiaire ses recours afin de réclamer ces montants devant les tribunaux civils.

CONCLUSION

[10] Pour l'ensemble de ces motifs, le Tribunal rejette la réclamation quant aux montants visés dans le cadre du présent arbitrage, sans préjudice aux droits du Bénéficiaire de les réclamer devant les tribunaux civils, le cas échéant.

[11] Quant aux frais, l'article 123 du Règlement stipule :

Les coûts de l'arbitrage [...] 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 [...]

[12] Or, considérant que le Bénéficiaire n'a eu gain de cause, les coûts de l'arbitrage doivent être départagés entre l'Administrateur et le Bénéficiaire.

[13] En vertu de la discrétion qui est accordée à l'Arbitre selon l'article 116 du Règlement, les frais d'arbitrage seront partagés entre le Bénéficiaire pour la somme de 25,00\$ et l'Administrateur pour la balance du coût du présent arbitrage.

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[14] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sans préjudice aux droits du Bénéficiaire de réclamer les autres montants devant les tribunaux civils;

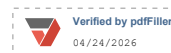
[15] **LE TOUT** avec les coûts du présent arbitrage à la charge du Bénéficiaire jusqu'à concurrence d'un montant de vingt-cinq dollars (25,00\$) et le solde à la charge de



l'Administrateur conformément au Règlement, 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.

[16] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion à l'Article 78 du Règlement.

Montréal, le 24 avril 2026



Me Pamela McGovern, arbitre

