

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 :
La Société pour la résolution des conflits (SORECONI)

N° dossiers Garantie : 212313-11703, 212313-10412, 212313-13309
N° dossiers SORECONI : 252504001, 250205001, 250610001

Entre :

ROSAIRE OTIS,
-et-
GAÉTANE CAOUCETTE
Bénéficiaires

Et

LES IMMEUBLES ACPL INC.,
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE,
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE SUR UNE DEMANDE PRÉLIMINAIRE DE REJET PAR L'ADMINISTRATEUR (LE 8 JUIN 2025)

Arbitre :	Me James R. NAZEM
Pour les Bénéficiaires :	Me Pierre-Marc BOYER
Pour l'entrepreneur :	Me Marc-André MICHAUD
Pour l'administrateur :	Me Éric Provençal

Dossiers n° 251504001, 250205001 et 250610001
LE 8 MAI 2026

SORECONI
JAMES R. NAZEM (2505JN3992, 2505JN3995 ET 2506JN4000)



Date de l'audience : Le 30 avril 2026
Lieu de l'audience : Par la plateforme Zoom.
Date de la sentence : Le 8 juin 2026

Description des parties

BÉNÉFICIAIRES:

ROSAIRE OTIS
-et-
GAÉTANE CAOUETTE
1500, chemin de la Réserve
Chicoutimi (Québec)
G7J 0G7

ENTREPRENEUR :

LES IMMEUBLES ACPL INC. (LES CONSTRUCTION ACPL)
2830, boul. Talbot
Saguenay (Québec)
G7H 5B1

ADMINISTRATEUR

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
4101, rue Molson, bureau 300
Montréal (Québec)
H1Y 3L1



PIÈCES ALLÉGUÉES :

Par l'Administrateur¹:

Pièce A-1 : Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 12 mai 2022;

Pièce A-2 : Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 12 mai 2022;

Pièce A-3 : Rapport d'inspection de Gespect préparé par Mme Kathleen Lanthier-Wafer et daté du 25 mai 2023;

Pièce A-4 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 7 juin 2023, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 7 juin 2023;
- Rapport d'inspection de Gespect préparé par Mme Kathleen Lanthier-Wafer et daté du 25 mai 2023 (**voir A-3**) ;

Pièce A-5 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 13 juin 2023, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 13 juin 2023;
- Courriel d'autorisation pour que M. Martin Otis puisse représenter les Bénéficiaires daté du 13 juin 2023;

Pièce A-6 : Formulaire de réclamation non daté;

Pièce A-7 : Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 28 juin 2023, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 7 juin 2023 (**voir A-4**);
- Formulaire de dénonciation daté du 13 juin 2023 (**voir A-5**);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Pièce A-8 : En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant la réponse de l'Entrepreneur à la dénonciation en date du 7 au 22 juin 2023, incluant:

- Dessin technique des poutres;

¹ L'Administrateur a allégué les mêmes pièces dans les dossiers 251504001 et 250205001. Par contre, des pièces différentes portent la même nomenclature dans le dossier 250610001. Afin de distinguer ces deux groupes de pièces, la nomenclature du deuxième groupe a été changée à Ab-1 à Ab-9.



Pièce A-9 : En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant les premières communications entre les parties en date du 24 août 2023, incluant :

- En liasse, échanges courriels, soumission de Vézina et Fils et photos datés du 27 mai 2022;
- Courriel concernant un retard de livraison des armoires daté du 17 mai 2022;
- Courriel concernant la commande des fenêtres daté du 23 août 2023;
- Plan des fermes de toit;

Pièce A-10 : En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant les réponses des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur à la décision de l'Administrateur en date du 21 au 29 janvier 2024, incluant :

- Document des Bénéficiaires commentant les différents points sur lesquels ils sont en désaccord avec la décision de l'Administrateur;

Pièce A-11 : En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant des points restants à régler en date du 15 mai 2024, incluant :

- Diverses photos;

Pièce A-12 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 28 mars 2024, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 28 mars 2024;
- Annexe au formulaire de dénonciation daté du 28 mars 2024;

Pièce A-13 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 1^{er} juillet 2024, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 1^{er} juillet 2024;
- Annexe au formulaire de dénonciation daté du 1^{er} juillet 2024;

Pièce A-14 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 3 juillet 2024, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 1^{er} juillet 2024;

Pièce A-15 : Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 5 juillet 2024, incluant:

- Formulaire de dénonciation daté du 28 mars 2024 (**voir A-12**);
- Formulaire de dénonciation daté du 1^{er} juillet 2024 (**voir A-13**);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier



de pièces);

Pièce A-16 : En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant la réponse de l'Entrepreneur à l'avis de 15 jours en date du 10 juillet 2024;

Pièce A-17 : Plan du bâtiment;

Pièce A-18 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Pièce A-19: En liasse, la décision initiale de l'Administrateur concernant le dossier de réclamation 10412 datée du 21 décembre 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

Pièce A-20: En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur concernant le dossier de réclamation 10412 datée du 4 octobre 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

Pièce A-21: En liasse, la décision de l'Administrateur concernant le dossier de réclamation 11708 datée du 30 septembre 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

Pièce A-22 : Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 6 mai 2025, incluant:
incluant:

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 4 février 2025;
- Décision de l'Administrateur datée du 21 décembre 2023 (**voir A-19**);
- Décision de l'Administrateur datée du 4 octobre 2024 (**voir A-20**);
- Décision de l'Administrateur datée du 30 septembre 2024 (**voir A-21**);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 1^{er} mai 2025;

Pièce A-23 : Curriculum Vitae du conciliateur;

Pièce Ab-1 : Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 12 mai 2022;

Pièce Ab-2 : Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 12 mai 2022;

Pièce Ab-3 : Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 28 mars 2025, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 31 mars 2025;

Pièce Ab-4 : Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 15 avril 2025, incluant:



- Formulaire de dénonciation daté du 31 mars 2025 (voir Ab-3);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Pièce Ab-5 : Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 14 mars 2025, incluant :

- Photo;

Pièce Ab-6 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Pièce Ab-7 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 4 juin 2025, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

Pièce Ab-8 : Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 20 juin 2025, incluant:

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 10 juin 2025;
- Décision de l'Administrateur datée du 4 juin 2025 (voir A-7);
- Lettre de notification et nomination de l'arbitre datée du 20 juin 2025;

Pièce Ab-9 : Curriculum Vitae du conciliateur Martin Bérubé.

Par les Bénéficiaires²:

Pièce B-1 à pièce B-41 : Photos prises par les Bénéficiaires ou leur fils;

Pièce B-42 : Soumission émise par l'Entrepreneur;

Pièce Bb-1 : Résumé du dossier médical de Rosaire Otis, préparé par Martin Otis;

Pièce Bb-2 : Rapport de consultation du Dr. Marc Audet du 9 août 2022;

Pièce Bb-3 : Rapport de consultation du Dr. Charles Lessard du 3 avril 2025;

Pièce Bb-4 : Rapport de consultation de Dre Catherine Lavoie et Mme Véronique Fortin

² Les Bénéficiaires ont allégué différentes pièces avec les mêmes cotes B-1 à B-5. Les cinq premières photos à l'appui du document intitulé « réponses au rapport de GCR, rapport daté du 21 décembre 2023 » portant les cotes B-1 à B-5 ont été transmis au soussigné le 22 juillet 2025. Le 14 avril 2026, les Bénéficiaires ont transmis d'autres pièces et les ont intitulées B-1 à B-5. Afin de distinguer ces deux groupes de pièces, la nomenclature du deuxième groupe a été changée à Bb-1 à Bb-5.



Tremblay, infirmière, du 19 juin 2025;

Pièce Bb-5 : Rapport de consultation de Dr. Anne-Sophie Bernier du 23 mars 2026;

Par l'Entrepreneur:

Pièce E-1 : Photo des travaux effectués sur la toiture en date du 9 mai 2024;

Pièce E-2 : Différents échanges courriels entre les parties;

Pièce E-3 : Demande introductive d'instance des demandeurs contre l'entrepreneur;

Pièce E-4 : Ligne du temps et chronologie des événements fait par l'entrepreneur;

INTRODUCTION ET HISTORIQUE DU DOSSIER

[1] En vertu de l'article 35³ du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le « *Règlement* »), dans les dossiers 251504001 et 250205001, les Bénéficiaires ont produit une demande d'arbitrage⁴ reçue par La

³ **Article 35.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

Article 107. La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.

⁴ Pièce A-22.



Société pour la résolution des conflits (SORECONI) le 4 février 2025 à l'encontre de deux décisions de l'Administrateur (dossiers 212313-10412 et 212313-11708) datée respectivement du 21 décembre 2023 et du 30 septembre 2024.

- [2] Lors d'un courriel subséquent daté du 1 mai 2025 adressé au greffe de SORECONI, le fils des Bénéficiaires a précisé que dans le « Dossier 212313-10412 les items sont : 35, 37, 39, 41 » et dans le « Dossier 212313-11708 les items sont : 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18 », précisant ainsi les points de contestation faisant objets de la demande d'arbitrage.
- [3] En vertu de la même disposition du *Règlement*, dans le dossier 250610001, les Bénéficiaires ont produit une autre demande d'arbitrage⁵ reçue par La Société pour la résolution des conflits (SORECONI) le 10 juin 2025 à l'encontre de la décision de l'Administrateur (dossier 212313-13309) datée du 4 juin 2025. Dans leur demande, les Bénéficiaires ont précisé que la demande d'arbitrage concernait les points 3, 4, 5, 6, 7 et 8 de ladite décision.
- [4] Dans aucun de ces envois, les Bénéficiaires n'étaient représentés par avocat.
- [5] Le soussigné a été nommé arbitre dans ces dossiers respectivement le 1 mai 2025, le 2 mai 2025 et le 20 juin 2025.
- [6] Considérant que ces dossiers impliquaient les mêmes parties et les mêmes faits, l'arbitre soussigné les a tous joints lors de la conférence de gestion tenue le 8 juillet 2025.
- [7] Lors d'une conférence de gestion tenue le 12 décembre 2025, le procureur de l'Administrateur a indiqué son intention de présenter une demande préliminaire en rejet sommaire de l'arbitrage dans les dossiers 212313-10412 et 212313-11708.
- [8] Le 16 décembre 2025, Me Pierre-Marc Boyer a indiqué par courriel représenter dorénavant les Bénéficiaires. Auparavant, ils n'avaient pas de procureur.
- [9] Le 23 janvier 2026, le procureur de l'Administrateur a fait parvenir par courriel un sommaire de ses motifs à l'appui de sa demande préliminaire en rejet de l'arbitrage dans les deux dossiers.
- [10] Dans sa demande de rejet, il a écrit :
- « [...] l'administrateur demande le rejet de la demande d'arbitrage des bénéficiaires en lien avec les points 35, 37, 39, 41 du dossier 212313-10412 (Décision du 21 décembre 2023) ou encore de tous les points de ce dossier, et en lien avec les points 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18 du dossier

⁵ Pièce Ab-8.



212313-11708 (Décision du 30 septembre 2024) ou encore de tous les points de ce dossier, pour le non-respect du délai prescrit au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après le «Règlement»). Ce délai est de 30 jours de la réception de la décision en vertu de l'article 19 du Règlement.

En effet, la décision de l'administrateur du dossier 212313-10412 a été reçue par les bénéficiaires le 21 décembre 2023 tel qu'il appert de la pièce A-19 du cahier de l'administrateur. Toutefois, les bénéficiaires n'ont soumis leur demande d'arbitrage que le 4 février 2025 tel qu'il appert de la pièce A-22 du cahier de l'administrateur. Ce délai de **1 an, 1 mois et 15 jours** dépasse énormément le délai de rigueur de 30 jours prévu au Règlement.

Concernant la décision de l'administrateur du dossier 212313-11708, celle-ci a été reçue par les bénéficiaires le 30 septembre 2024 tel qu'il appert de la pièce A-21 du cahier de l'administrateur. Toutefois, les bénéficiaires n'ont soumis leur demande d'arbitrage que le 4 février 2025 tel qu'il appert de la pièce A-22 du cahier de l'administrateur. Ce délai de **126 jours** dépasse aussi énormément le délai de rigueur de 30 jours prévu au Règlement. »

- [11] L'audience de la demande en rejet, initialement fixée au 30 janvier 2026, a été remise au 30 avril 2026 à la demande des Bénéficiaires. Les autres parties ne se sont pas objectées à la demande de remise.

POSITION DES PARTIES

- [12] Selon l'Administrateur, le délai de l'article 107 du *Règlement* est un délai de rigueur. Les demandes d'arbitrage dans les dossiers 212313-10412 et 212313-11708 seraient déposées tardivement et devraient donc être rejetées. Il n'y aurait aucune impossibilité d'agir pour aucun des Bénéficiaires. Finalement, ils ne pourraient faire appel à l'équité suite à leur propre négligence.
- [13] L'Entrepreneur appuie la position de l'Administrateur. Il ajoute que ni l'Administrateur ni l'Entrepreneur n'ont été la cause du délai de dépôt des demandes d'arbitrage.
- [14] Les Bénéficiaires invoquent l'impossibilité d'agir due à l'état de santé du Bénéficiaire Rosaire OTIS. Il ne s'agirait d'ailleurs pas d'un délai de rigueur mais plutôt d'un délai de procédure et il y aurait absence de préjudice pour l'Administrateur et l'Entrepreneur. Si nécessaire, ils demandent d'être relevés de leur défaut de déposer la demande d'arbitrage à temps.



LA PREUVE PRÉSENTÉE LORS DE L'AUDIENCE SUR LE REJET

- [15] Les Bénéficiaires n'ont pas contesté le dépôt du cahier des pièces de l'Administrateur. Toutefois, l'Entrepreneur a contesté le dépôt des pièces Bb-1 à Bb-5. Il avait d'ailleurs demandé, par courriel envoyé à tous le 24 avril 2026, le droit de contre-interroger les auteurs de ces pièces. Son procureur a soutenu que la pièce Bb-1 était la déclaration d'une personne qui ne comparaisait pas et que les pièces Bb-2 à Bb-5 constituaient du ouï-dire puisqu'elles étaient toutes des rapports de consultation de médecins. Aucun des médecins Dr. Marc Audet, Dr. Charles LESSARD, Dre Catherine LAVOIE ou Dre Anne-Sophie BERNIER, auteurs desdits rapports, n'a témoigné lors de l'audience sur le rejet. L'Administrateur s'est également objecté au dépôt de la pièce Bb-1.
- [16] L'arbitre soussigné maintient l'objection de l'Entrepreneur et ne tiendra pas compte des pièces Bb-1 à Bb-5 dans la présente décision. En effet, la pièce Bb-1 est un exposé non signé de faits déposé contrairement aux dispositions de l'article 2843 du *Code civil du Québec*. Le document se termine d'ailleurs par les phrases suivantes :
- « Ce résumé a été réalisé avec rigueur mais demeure une interprétation par Martin Otis qui n'est pas un expert dans le domaine de la santé. Rédigé le 18 janvier 2026 »
- et
- « **Avertissement** : Le présent mémoire doit être **validée** par un professionnel habilité. Il ne remplace pas une opinion médicale indépendante ni un rapport d'expertise. »
- qui sont claires. Le document n'est pas donc pas un acte ou un fait juridique.
- [17] Quant aux pièces Bb-2 à Bb-5, elles étaient des rapports médicaux nécessitant la présence de leurs auteurs pour être contre-interrogés par les autres parties conformément à la même disposition.
- [18] La pièce Bb-2 est une « note d'évaluation médicale » du Bénéficiaire Rosaire OTIS suite à une « Consultation/visite » qui a été écrite le 9 août 2022. Elle fait état de « perte d'équilibre » et de « Nausées chroniques (facile) » sans aucune mention d'incapacité.
- [19] La pièce Bb-3 est une « note clinique » écrite le 3 avril 2025 faisant état de « Symptômes dépressifs » et de diagnostique de « Trouble d'adaptation avec humeur dépressive » sans aucune mention d'incapacité.



- [20] La pièce Bb-4 est une « note clinique » écrite le 19 juin 2025 faisant état que le Bénéficiaire Rosaire OTIS « Ressent parfois tristesse », « déception face à son projet de maison », « crise d'anxiété » et « anxiété de fond » sans aucune mention d'incapacité.
- [21] La pièce Bb-5 est le récit de Dr. Anne-Sophie BERNIER écrit le 23 mars 2026 qui indique être le médecin de famille du Bénéficiaire Rosaire OTIS depuis le 21 février 2025. Elle y indique « Je peux suspecter un trouble neurocognitif léger mais je ne pourrai confirmer le diagnostic qu'une fois que le trouble anxieux sera mieux contrôlé et stable depuis plusieurs mois. Je ne peux pas non plus me prononcer sur l'état cognitif de Monsieur Otis dans les années concernées par la présente demande d'arbitrage. »
- [22] Il est à noter que même si l'objection au dépôt des pièces Bb-2 à Bb-5 avait été rejetée, ces pièces n'auraient été d'aucune assistance aux Bénéficiaires puisqu'elles ne se rapportent pas à la période pertinente des décisions de l'Administrateur, c'est-à-dire le 21 décembre 2023 et le 30 septembre 2024. Les pièces Bb-2 à Bb-4 se réfèrent aux mois d'août 2022, avril 2025 et juin 2025. Quant à la pièce Bb-5, elle se réfère à la période postérieure au 21 février 2025.
- [23] Les Bénéficiaires se sont objectés au dépôt de la pièce E-4 qui était une chronologie des événements selon le procureur de l'Entrepreneur. L'arbitre soussigné maintient cette objection également. Cet exposé non signé ne pouvait être déposée en tant que pièce au dossier. Il ne fera donc pas partie de la preuve au dossier d'arbitrage.
- [24] La preuve des Bénéficiaires a débuté par le témoignage du Bénéficiaire Rosaire OTIS né le 30 avril 1946. Il a déclaré être retraité depuis 2002 mais avoir déjà travaillé comme plombier et tuyauteur.
- [25] Au début de son témoignage, il était hésitant.
- [26] Il a expliqué qu'il avait reçu un diagnostic de cancer en 2012-2013. Depuis, il aurait vécu avec le cancer. De 2014 à 2022, il aurait visité son oncologue fréquemment. Malgré sa condition, il aurait continué sa vie.
- [27] Son stress aurait débuté en 2022 : « c'est le stress de construction qui pose problème » selon lui. Il a emménagé dans sa maison en octobre 2022. Il a dû faire appel à un inspecteur indépendant. Il a témoigné éprouver de la « difficulté à gérer tous ces dossiers » et « le problème ... le stress qui est dû à tous ça. J'ai pas d'autres explications pour l'instant. »
- [28] En réponse à la question de son avocat lui demandant de décrire sa santé mentale depuis 2022, le Bénéficiaire a répondu ne pas savoir quoi répondre.



- [29] Par contre, il a témoigné de difficultés pour gérer ses dossiers, qu'il ne dormait pas bien, qu'il perdait « des bouts » et que concernant l'immeuble il avait trouvé des choses et ça lui avait « donné du stress » qui ne s'améliorait pas parce que le dossier n'évoluait pas « à son goût » dans ses démarches.
- [30] Il a ajouté que ces connaissances en informatiques étaient faibles et se limitaient à des échanges de courriels simples. De plus, il craignait des « arnaques » parmi les courriels qu'il recevait.
- [31] En réponse à la question de son avocat sur les raisons pourquoi il n'avait pas déposé ses demandes d'arbitrage dans les délais, il a témoigné qu'il ne se rappelait pas que les délais étaient de trente (30) jours. Dans son esprit, il avait cinq (5) ans pour agir. De plus, il n'avait pas souvenir de la date de réception de la décision de l'Administrateur.
- [32] C'est finalement le fils des Bénéficiaires qui aurait préparé la demande d'arbitrage puisqu'ils ne pouvaient pas le faire. Par contre, il ne se souvenait pas de la date à laquelle il aurait demandé à son fils de préparer la demande d'arbitrage.
- [33] En contre-interrogatoire, il a admis avoir déjà construit cinq (5) maisons. Mais, cette fois était la seule fois où il bénéficiait d'une garantie du plan de l'Administrateur.
- [34] Il a reconnu avoir bien « regardé » avant de signer le contrat de garantie⁶. Il l'aurait signé accompagné de son épouse, la Bénéficiaire Gaétane CAOUILLE.
- [35] Il a aussi reconnu que les paraphes sur les pages dudit contrat de garantie ainsi que la signature à sa page 5 étaient les siens.
- [36] Par contre, il a indiqué ne pas se souvenir avoir lu le paragraphe 21.1 du contrat de garantie⁷ qui stipule un délai de trente (30) jours à partir de la réception de la décision par poste recommandée pour soumettre un différent à l'arbitrage.
- [37] Selon lui, la réception du bâtiment a eu lieu l'été 2023.
- [38] Le Bénéficiaire Rosaire OTIS a reconnu probable un échange de courriels⁸ avec le représentant de l'Entrepreneur le 26 juin 2023 et l'Administrateur le 1^{er} mai 2025, même s'il ne s'en rappelait pas.
- [39] Il a aussi reconnu avoir déposé une poursuite⁹ à la Cour des petites créances contre l'Entrepreneur avec une déclaration assermentée à son appui signée le 19 juin 2025. Il l'aurait complétée avec son fils.

⁶ Pièce A-2.

⁷ Pièce A-2.

⁸ Pièce E-2.



- [40] La demande d'arbitrage du 4 février 2025 aurait aussi été complétée par les Bénéficiaires avec l'assistance de leur fils.
- [41] Le fils des Bénéficiaires, Martin OTIS, a témoigné sur l'augmentation du niveau d'anxiété, perte de mémoire accentuée, recherche des mots et la confusion du Bénéficiaire, Rosaire OTIS.
- [42] Il est à noter que Martin OTIS n'est ni un professionnel de la santé ni un expert médical pouvant témoigner sur l'état de santé du Bénéficiaire Rosaire OTIS.
- [43] Il a aussi témoigné qu'il n'était pas la personne qui prenait les décisions concernant le dépôt des demandes. Par exemple, la demande d'arbitrage était la décision de son père, c'est-à-dire le Bénéficiaire. Il n'aurait fait qu'assister les Bénéficiaires à ce connecter en ligner.
- [44] D'ailleurs, c'est l'adresse courriel du Bénéficiaire qui a été fournie puisqu'il avait été considéré apte et capable de recevoir et traiter ses courriels par les Bénéficiaires et leur fils.
- [45] Martin OTIS a également témoigné que, même si l'état de santé des deux Bénéficiaires s'était dégradé, la dégradation de l'état de santé du Bénéficiaire Rosaire OTIS était plus prononcée.
- [46] Le représentant de l'Entrepreneur, Pierre-Luc CLOUTIER, a témoigné que, lors de la rencontre avant la signature de l'entente entre les parties, le Bénéficiaire Rosaire OTIS voulait comprendre ce qu'il signifiait.
- [47] De plus, lors de son interaction avec lui pendant la construction, le Bénéficiaire Rosaire OTIS se présentait régulièrement au chantier. Le représentant de l'Entrepreneur n'aurait observé aucune dégradation de l'état de santé du Bénéficiaire.
- [48] Selon Pierre-Luc CLOUTIER, la photo E-1 prise le 9 mai 2014 montrerait le Bénéficiaire sur le toit. Il ignorait comment le Bénéficiaire avait pu monter sur le toit.
- [49] Quant à la Bénéficiaire Gaétane CAOUILLE, le représentant de l'Entrepreneur a témoigné qu'elle aurait été présente lors de toutes les rencontres. C'est elle qui aurait rempli les chèques. Elle aurait également été présente lors de la signature de la convention entre les parties.
- [50] En contre-interrogatoire, il a ajouté que le Bénéficiaire Rosaire OTIS, lors de son témoignage, n'était pas la personne qu'il avait rencontrée. En 2025, le Bénéficiaire aurait été en plein contrôle de ses moyens, « à quatre pattes sur la pelouse. »

⁹ Pièce E-3.



- [51] En contre-preuve, la Bénéficiaire Gaétane CAOUILLE, née le 24 octobre 1946, a témoigné que sa profession était infirmière et qu'elle connaissait très peu la construction et la paperasse.
- [52] En contre-interrogatoire, elle a reconnu ses paraphes et sa signature sur le contrat de garantie¹⁰.
- [53] Aucune question ne lui a été posée sur la date de réception de la décision de l'Administrateur.
- [54] L'audience de la demande de rejet a eu lieu le 30 avril 2026. Constatant par la suite qu'aucune preuve de la communication de la décision de l'Administrateur n'avait été déposée au dossier d'arbitrage, durant le délibéré, l'arbitre soussigné demandé au procureur de l'Administrateur de préciser quand les décisions avaient été envoyées par poste recommandée.
- [55] En réponse, Me Éric Provençal a écrit par courriel :
- « Concernant la demande du Tribunal d'arbitrage pour la preuve de réception des décisions 212313-10412 et 212313-11708 par poste recommandée, celle-ci n'est pas disponible dans la mesure où les décisions ont été transmises par courriel. »
- [56] Il est à noter que les Bénéficiaires admettent avoir reçu les décisions en question. Leur procureur a envoyé les courriels envoyés par l'Administrateur qui portent la date du 21 décembre 2023 et du 30 septembre 2024 respectivement. Leur procureur a confirmé ces dates dans un courriel envoyé au soussigné le 1 juin 2026.
- [57] Par contre, aucune preuve du moment de la **réception** n'a été produite au dossier. En fait, aucun reçu de livraison desdites décisions de l'Administrateur n'a été produit au dossier de l'arbitrage. Les dates d'**envoi** des courriels ne font pas preuve de la date de leur **réception**.
- [58] Finalement, aucune preuve de quelque consentement des Bénéficiaires à une notification des décisions de l'Administrateur par moyen technologique n'a été déposée au dossier d'arbitrage.

ANALYSE

- [59] L'objet de cette audience soulève cinq (5) questions principales :

¹⁰ Pièce A-2.



- a) Quel était le délai pour adresser une demande d'arbitrage de la décision de l'Administrateur dans les dossiers 212313-10412 et 212313-11708?
- b) Quel est le point de départ de ce délai?
- c) Les demandes d'arbitrage des Bénéficiaires ont-elles été déposées hors délai?
- d) Si oui, peut-on opposer le non-respect du délai aux Bénéficiaires?
- e) Si oui, les Bénéficiaires étaient-ils dans l'impossibilité d'agir?
- f) Les circonstances justifient-elles de faire appel à l'équité?

a) Quel était le délai pour adresser une demande d'arbitrage de la décision de l'Administrateur dans les dossiers 212313-10412 et 212313-11708?

[60] L'article 107 du *Règlement* se lit comme suit :

107. La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.

(Souligné par le soussigné)

[61] Cette disposition est claire et ne laisse place à aucune interprétation. Le délai pour adresser une demande d'arbitrage de la décision de l'Administrateur est de 30 jours.

[62] De plus, le paragraphe 21.1 du contrat de garantie¹¹ mentionne :

« 21.1 Le Bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'Administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans le trente (30) jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'Administrateur ... »

(Souligné par le soussigné)

[63] Le texte de ce paragraphe est également clair. Le délai est de 30 jours.

b) Quel est le point de départ de ce délai?

¹¹ Pièce A-2.



- [64] L'article 107 du *Règlement* est également catégorique à ce sujet. Le point de départ est « la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur » par les bénéficiaires.
- [65] La disposition est claire.
- [66] De plus, le paragraphe 21.1 du contrat de garantie¹² fixe le point de départ dudit délai à la réception par poste recommandée de la décision de l'Administrateur.
- [67] Autrement dit, pour que le délai commence, il faut que la décision de l'Administrateur soit envoyée par poste recommandée.

c) Les demandes d'arbitrage des Bénéficiaires ont-elles été déposées hors délai?

- [68] Le procureur de l'Administrateur a transmis au soussigné une sentence arbitrale¹³ comme autorité où une demande d'arbitrage par un entrepreneur avait été rejetée suite à son dépôt tardif malgré le fait que la décision n'avait pas été envoyée par poste recommandée mais plutôt par courriel. Selon lui, le point de départ du délai serait donc l'envoi de chacune des décisions de l'Administrateur par courriel, soit le 21 décembre 2023 et le 30 septembre 2024.
- [69] Le raisonnement de cette décision arbitrale est que le but de l'article 107 du *Règlement* qui est de s'assurer d'une preuve de réception de la décision de l'administrateur. Puisque la procédure d'arbitrage se voudrait expéditive, elle justifierait l'intervention du tribunal pour interpréter les dispositions de la loi. Voici quelques extraits pertinents :

« [54] Le but poursuivi par le *Règlement* est de s'assurer d'une preuve que, ici l'Entrepreneur accrédité par GCR, soit au courant de la décision rendue par l'Administrateur et non de financer les bonnes œuvres de la Poste Royale ;

[54.1] et ici, l'Entrepreneur a admis avoir reçu la décision le 15 mars 2024.

[55] Dans l'affaire *Moryoussef et Syndic de 9264-8476 Québec inc. (Groupe BSR)*, notre collègue, Jean Philippe Ewart, arbitre, réfère aux décisions de la Cour suprême du Canada quant à l'interprétation des lois :

[35] Mais en primauté de ces méthodes, une première balise se retrouve à la *Loi d'interprétation* (Québec) (« **L.I.** ») :

¹² Pièce A-2.

¹³ *Syndicat de la copropriété Terrasses Godin et Habitations Terrasses Godin inc.*, 2024 CanLII 71472 (QC OAGBRN).



« 41. Toute disposition d'une loi est réputée avoir pour objet de reconnaître des droits, d'imposer des obligations ou de favoriser l'exercice des droits, ou encore de remédier à quelque abus ou de procurer quelque avantage.

Une telle loi reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet et l'exécution de ses prescriptions suivant leurs véritables sens, esprit et fin.

[...]

[59] Dans le présent dossier, la procureure de l'Administrateur a affirmé que la décision dont l'Entrepreneur demande l'arbitrage ne porte pas sur des travaux correctifs mais sur une ordonnance à produire une expertise, la GCR affirmant attendre cette expertise pour émettre une seconde décision.

[60] En plus de l'interprétation des Lois, l'article 116 du *Règlement* affirme que l'arbitre peut faire appel à l'équité quand les circonstances le justifient.

[61] L'équité s'applique à toutes les parties et à l'Administrateur :

[61.1] l'envoi par courriel, avec preuve d'ouverture du courriel, est conforme à la position de la Cour d'appel quant à l'intention du législateur, soit que la procédure d'arbitrage est *expéditive et souple*, elle permet la réparation *rapide* des vices au bâtiment des bénéficiaires.

[62] En conclusion, dans le présent dossier où l'Entrepreneur ;

[62.1] accrédité par la GCR ;

[62.1.1] qui s'est engagé à respecter *toutes et chacune des obligations qui lui sont imposées par l'administrateur* les procédures de la GCR ; et

[62.1.2] qui a été informé au moins dès septembre 2023 que la GCR n'envoyait plus ses décisions par poste recommandée mais bien, par courriel avec preuve de réception et de lecture ;

[62.2] reconnaît avoir reçu la décision selon la date indiquée au dossier comme étant celle d'ouverture du courriel ;

le Tribunal conclut comme valide au sens du *Règlement*, la notification par courriel de la décision de l'Administrateur, cette date étant le point de départ du délai de trente jours pour se pourvoir en arbitrage. »

[70] Il faut prendre note que dans cette sentence, l'Entrepreneur avait admis la date de réception de la décision.



[71] De plus, cette sentence se base sur une interprétation de l'article 107 du *Règlement*. Or, une loi claire n'a besoin d'interprétation. Selon la Cour suprême du Canada¹⁴ :

« La tâche des tribunaux à qui l'on demande d'interpréter une loi consiste à rechercher l'intention du législateur. Lorsque le texte de la loi est clair et sans ambiguïté, aucune autre démarche n'est nécessaire pour établir l'intention du législateur. Nul n'est besoin d'une interprétation plus poussée lorsque le législateur a clairement exprimé son intention par les mots qu'il a employés dans la loi. »

[72] L'article 107 du *Règlement* n'a nul besoin d'interprétation. Les mots « dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur » ne laissent aucune place à l'ambiguïté.

[73] De plus, le *Règlement* est d'ordre public¹⁵ et vise la protection des acheteurs de bâtiments résidentiels neufs. Dans une autre sentence arbitrale¹⁶, on peut lire :

« [273] La jurisprudence, sous la plume de l'arbitre Morissette, nous enseigne que le rôle de l'inspecteur est le suivant:

[36] Le devoir de l'Administrateur lorsqu'il est appelé à vérifier une dénonciation d'un bénéficiaire du Plan de garantie n'est pas de faire peser sur le consommateur le principe de droit du fardeau de la preuve. Son rôle est de sauvegarder les droits des personnes qui bénéficient d'une protection décrite dans le Règlement. Il doit prendre toutes les mesures qui s'imposent pour rendre une décision objective et neutre, basée sur les règles de l'art et technique (sic) du monde de la construction. Il ne doit pas se satisfaire bêtement de simple document échangé sans en prendre connaissance ou n'en prendre connaissance qu'en partie. Il ne doit pas apparaître ou donner l'impression de protéger son ancien patron ou l'un de ses importants membres; »

[74] Des exigences particulières du mode d'envoi pour certaines procédures ou documents sont fréquentes dans nos lois. On peut penser à l'exigence de signification des demandes introductive d'instance, des citations à comparaître, des demandes reconventionnelles, des jugements prononçant une injonction ou des déclarations d'appel¹⁷. Ces exigences dénotent l'importance qu'attache le

¹⁴ *R. c. Multifarm Manufacturing Co.*, 1990 CanLII 79 (CSC), page 630.

¹⁵ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA), paragraphe 11; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*, 2011 QCCA 56, paragraphe 13; *SNC-Lavalin c. Raymond Chabot*, 2020 QCCA 509, paragraphe 13.

¹⁶ *Lacombe et Construction Whistler inc.*, 2017 CanLII 152270 (QC OAGBRN).

¹⁷ Article 139 C.p.c.



législateur à la preuve de **réception** de la procédure ou du document. Aussi, par le mode particulier de livraison, le destinataire est avisé de l'importance de la procédure ou le document qu'il/elle reçoit.

- [75] Ainsi, un simple envoi par courriel de la demande introductive d'instance n'interrompt pas une prescription.
- [76] Il est vrai qu'un mode spécial de signification existe pour ces procédures. Mais, un tel mode spécial requiert l'autorisation préalable de la Cour et doit être justifiée par des circonstances particulières¹⁸.
- [77] Au Code de procédure civile, la procédure de notification entre avocats est allégée¹⁹. Mais, ces professionnels comprennent sur le champ la nature du document et l'importance à y attacher. C'est leur profession.
- [78] Le plus remarquable est la règle de l'interdiction de notification par un moyen technologique à l'égard d'une partie non représentée²⁰. La notification d'une procédure par moyen technologique à l'égard de cette personne n'est admise que si elle y consent ou que le tribunal l'ordonne.
- [79] Selon la Cour suprême du Canada²¹ :
- « [29] La signification est une règle cardinale de notre droit processuel. Aux termes du *Code de procédure civile*, « [l]a demande introductive d'instance doit être signifiée au défendeur et aux autres parties » (art. 140 C.p.c.), c'est-à-dire notifiée par huissier (art. 110 al. 2 et 139 al. 1 C.p.c.). La notification des actes de procédures a pour objet de porter un document à la connaissance des personnes intéressées (art. 109 C.p.c.). Elle consacre le principe « d'une équité universelle » selon lequel toute personne devrait être informée des procédures susceptibles d'affecter ses droits afin de lui donner la possibilité d'être entendue, c'est-à-dire de présenter des moyens et de faire valoir ses intérêts ... »
- [80] Il y a également l'importance de la détermination de la date de livraison. L'article 107 du *Règlement* fixe le point de départ à la date de **réception** de la décision de l'Administrateur.
- [81] Cette règle est réitérée au paragraphe 21.1 du contrat de garantie²².

¹⁸ Article 112 C.p.c.

¹⁹ Article 113 C.p.c.

²⁰ Article 133 al. 2 C.p.c.

²¹ *Riddle c. ivari*, 2026 CSC 9.

²² Pièce A-2.



- [82] Dans une notification par courriel, l'expéditeur peut obtenir la preuve de livraison du courriel par le système MTA (*Mail Transfer Agent* ou l'agent de transfert de courrier) qui agit comme bureau de poste numérique en recevant, routant et transmettant les messages d'un serveur à l'autre.
- [83] Or, l'Administrateur n'a produit aucune preuve à ce sujet au dossier. Sans cette preuve, on ne connaît absolument pas la date à laquelle le courriel a été **reçu** par les Bénéficiaires. Comment pourrait-on donc parler d'un délai de 30 jours de la **réception** de la décision?
- [84] De surcroît, l'arbitre soussigné ne peut ignorer l'impact psychologique particulier que la réception d'une lettre recommandée a sur son destinataire par rapport à la réception d'un simple courriel.
- [85] Le caractère plus officiel notoire d'une lettre recommandée fait en sorte que le destinataire du document prend conscience de l'importance de la communication et agit en conséquence.
- [86] Un courriel n'a tout simplement pas le même impact. Il peut facilement passer inaperçu, se perdre parmi les blagues d'amis ou finir dans le dossier pourriel du destinataire. De plus, il oblige ce dernier à consulter sa boîte de réception sur son ordinateur, où les alertes et notifications ne sont pas toujours activées. Seuls ceux qui reçoivent leurs courriels sur leur téléphone intelligent avec les notifications ou les sonneries activées sont immédiatement informés des nouveaux courriels.
- [87] Dans le cas qui nous occupe, les Bénéficiaires sont des personnes âgées, nés en 1946. Il est plus que raisonnable de conclure qu'ils ne sont pas aussi à l'aise qu'une étude d'avocats à prendre rapidement connaissance des courriels et de comprendre leurs natures. Le Bénéficiaire a d'ailleurs témoigné que ces connaissances en informatiques étaient faibles et craignait les « arnaques » tandis que la Bénéficiaire a indiqué connaître « la paperasse » très peu.
- [88] Dans le cas des Bénéficiaires, la différence entre recevoir un courriel et recevoir une lettre recommandée est indubitable et indéniable, surtout que la loi et leur contrat exigeaient la réception de la décision par « poste recommandée » et non par courriel.
- [89] L'aspect le plus frappant de cette affaire est la violation délibérée par l'Administrateur de l'article 107 du *Règlement* et du paragraphe 21.1 du contrat de garantie²³. Le fonctionnaire qui a commandé le changement de mode de notification des décisions, passant de poste recommandée au courriel, a agi au mépris flagrant des règles de procédure en toute connaissance de cause. L'arbitre soussigné ne peut cautionner un tel comportement.

²³ Pièce A-2.



[90] Dans ces circonstances, le tribunal arbitral conclut que les demandes d'arbitrage des Bénéficiaires dans les dossiers 212313-10412 et 212313-11708 n'ont pas été déposées hors délai. En fait, sans un changement législatif, aucun rejet d'une demande d'arbitrage ne peut être prononcé pour cause de tardivité quand la date de réception de la décision de l'Administrateur par poste recommandée n'est pas établie.

d) Peut-on opposer le non-respect du délai aux Bénéficiaires?

[91] Considérant la conclusion du soussigné concernant l'irrégularité de l'envoi des décisions de l'Administrateur, aucun manquement à quelque délai ne peut être reproché aux Bénéficiaires.

e) Les Bénéficiaires étaient-ils dans l'impossibilité d'agir?

[92] Même si la réponse à cette question devient théorique à la lumière des conclusions précédentes, l'arbitre soussigné y répondra quand même.

[93] L'objection au dépôt des pièces Bb-2 à Bb-5 a été accueillie et aucune preuve concernant l'état de santé de Rosaire OTIS n'a été produite au dossier.

[94] De plus, à la question de son avocat sur sa santé mentale, le Bénéficiaire Rosaire OTIS a dit ne pas savoir quoi répondre. L'absence de réponse à cette question ne constitue pas une preuve d'impossibilité d'agir.

[95] Finalement, aucune preuve ou motif d'impossibilité d'agir de la Bénéficiaire Gaétane CAOINETTE n'a été produite au dossier.

[96] Les Bénéficiaires n'étaient donc pas dans l'impossibilité d'agir. Toutefois, vu la conclusion du soussigné concernant le mode d'envoi des décisions de l'Administrateur, l'absence de preuve concernant l'impossibilité d'agir n'a aucun impact sur la validité du dépôt des demandes d'Arbitrage.

e) Doit-on appliquer l'équité pour arriver à une autre conclusion?

[97] L'article 116 du *Règlement* statue :

Art. 116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.
(Souligné par le soussigné)



- [98] Le règlement ne donne aucune définition de l'équité. Mais, l'utilisation du mot « fait » plutôt que le mot « peut » rend l'application de l'équité obligatoire lorsque les circonstances le justifient.
- [99] L'application de l'équité est surtout engagée lorsqu'un droit est reconnu mais que les recours légaux sont indisponibles ou inadéquats pour le faire respecter.
- [100] Dans une sentence arbitrale²⁴, il a été décidé que :
- « [73] Sans en faire une règle générale, l'arbitre soussigné estime qu'il peut faire appel à l'équité lorsque le règlement ne contient pas la solution à une situation donnée ou encore que le comportement des parties pourrait léser l'une d'elles, par exemple.
- [101] Considérant la vulnérabilité des Bénéficiaires et le non-respect intentionnel des dispositions de l'article 107 du *Règlement* et du paragraphe 21.1 du contrat de garantie²⁵ par l'Administrateur, l'arbitre soussigné use de sa discrétion pour ne pas faire appel à l'équité.
- [102] À tout événement, si l'équité devait être appliquée, elle militerait en faveur des Bénéficiaires qui ont été avisés de la décision de l'Administrateur par un mode nécessitant des connaissances en informatiques, contraire aux exigences de leur contrat et en infraction à la loi. Le soussigné réitère que les Bénéficiaires sont des personnes âgées nés en 1946 et qui ne sont pas à l'aise avec la technologie de notre époque.
- [103] Par conséquent, la demande préliminaire de rejet sommaire des demandes d'arbitrage par les Bénéficiaires dans les dossiers 212313-10412 et 212313-11708 est rejetée.

FRAIS DE L'ARBITRAGE

- [104] L'article 37 du *Règlement* stipule que :
- « 37. 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. »

²⁴ *Lapointe c. Construction Réjean d'Astous inc.*, 2006 CanLII 60494 (QC OAGBRN).

²⁵ Pièce A-2.



[105] Les Bénéficiaires ont eu gain de cause sur cette demande préliminaire. Les frais d'arbitrage, selon les Articles 116 et 37 du *Règlement*, seront donc entièrement assumés par l'Administrateur du Plan de garantie.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETE la demande préliminaire de rejet de l'arbitrage présentée par l'Administrateur sur les points 35, 37, 39, 41 du dossier 212313-10412 (Décision du 21 décembre 2023) et sur les points 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18 du dossier 212313-11708 (Décision du 30 septembre 2024).

LE TOUT avec les frais de l'arbitrage sur cette sentence à la charge de l'Administrateur La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, 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 SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours.

RÉSERVE à La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (« l'Administrateur ») ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur et/ou caution, pour toute somme versée, incluant 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 prévue à l'article 78 dudit *Règlement*.

Montréal, le 8 juin 2026



JAMES R. NAZEM
Arbitre / SORICONI

