

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS inc.
(SORECONI)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier Soreconi n°: 1002030002

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
PLACE MARIEN 2**

Demandeur

c.

DÉVELOPPEMENT ALLOGIO INC.

Défenderesse

et

LA GARANTIE ABRITAT INC.

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire: M^{me} Régine Jeudy
REPRÉSENTANTE AUTORISÉE
M^{me} Nathalie Marquis
GESTIONNAIRE

Pour l'Entrepreneur : M^e Alessandro Zambito
ZAMBITO PAOLINO SANTOIANNI AVOCATS
M. K. Neil
DEVELOPPEMENT ALLOGIO INC. -
(LES INVESTISSEMENT LUPA INC.)

Pour l'Administrateur: M^e Patrick Marcoux
SAVOIE FOURNIER

Date de l'audition: 04 octobre 2011

Date de la Décision: 10 octobre 2011

SORECONI
M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossier n°: 1002030002
2011.10.10

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
PLACE MARIEN 2
Attention : M^{me} Nathalie Marquis
CP. 72024, Bois-des-Filions (Québec)
J6Z 4N9

(le « **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR:

DÉVELOPPEMENT ALLOGIO INC.
Attention: M^e Alessandro Zambito
ZAMBITO PAOLINO SANTOIANNI AVOCATS
Complexe Le Baron
6020, Jean-Talon est, suite 380
Montréal (Québec)
H1S 3B1

(« l'**Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR :

LA GARANTIE ABRITAT INC.
5930 boul. Louis-H. Lafontaine
Montréal (Québec)
H1M 1S7

(« l'**Administrateur** »)

MANDAT

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné le 4 mai 2010.

LITIGE

[2] Le litige est un recours sous demande d'arbitrage par le Bénéficiaire sous l'égide du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B -1.1, r.02) (le « **Règlement** »), adopté en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) d'une décision de La Garantie des Maîtres Bâtitseurs inc. datée du 3 février 2010 (dossier no. 20449/503706) (la « **Décision** ») dans le cadre de la garantie prévue au Règlement (la « **Garantie** » ou le « **Plan** »); le Tribunal fut avisé par le procureur de cette dernière que celle-ci fait maintenant affaires sous la dénomination sociale de 'La Garantie Abritat Inc.'

PIÈCES

- [3] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A-, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé; les Pièces déposées par le Bénéficiaire sont identifiées comme B- et par l'Entrepreneur sont identifiées comme E- avec respectivement, sous numérotation dans l'ordre, l'inventaire de pièces ou de dépôt, selon le cas.

CHRONOLOGIE

- [4] Les éléments chronologiques principaux sont :

2007.03.20	Déclaration de copropriété (Pièce A-1).
2009.01.12	Rapport de réception des parties communes (Pièce A-2).
2009.06.29	Mise en demeure du Bénéficiaire à l'Entrepreneur (Pièce A-3).
2009.09.21	Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur (Pièce A-4).
2009.10.05	Demande de réclamation (Pièce A-5).
2009.10.16	Rapport de « Protection incendie Omega » (Pièce A-6).
2010.02.03	Décision de l'Administrateur (Pièce A-7).
2010.03.02	Demande d'arbitrage (Pièce A-8).
2010.05.04	Nomination de l'arbitre.
2010.11.19	Décision intérimaire re. C/C reportée <i>sine die</i> .
2010.12.06	Requête de l'Administrateur re. rejet demande d'arbitrage pour motif de désertion.
2010.12.08	Réponse du Bénéficiaire et résolutions du conseil d'administration du Bénéficiaire nommant représentant;
2011.04.15	Mandat de représentation Régine Jeudy pour Bénéficiaire.
2011.07.18	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur.
2011.07.25	Avis d'appel-conférence préparatoire.
2011.08.16	Appel-conférence préparatoire; Sommaire aux parties emportant ordonnance et décision arbitrale intérimaire.
2011.08.22	Enquête et audition par appel-conférence; sommaire.
2011.09.12	Confirmation de la date d'enquête et audition aux Parties.
2011.09.22	Correspondance du Tribunal aux Parties confirmant lieu enquête et audition.
2011.09.23	Correspondance du procureur de l'Entrepreneur re. facture de Répare-toit (Pièce E-1).

2011.09.30 Correspondance du procureur de l'Entrepreneur re. cliente s'engage à effectuer des travaux (Pièce E-2).
2011.09.30 Confirmation du Tribunal de l'enquête et audition.
2010.10.04 Enquête et audition.

OBJECTION ET JURIDICTION

[5] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal est alors confirmée.

FAITS ET RÉCLAMATIONS

[6] La Décision prévoyait pour les points identifiés comme requérant correctifs que ceux-ci soient effectués par l'Entrepreneur le ou avant le 31 mai 2011.

[7] Le Tribunal note que (i) la dénonciation initiale à l'Entrepreneur et l'Administrateur a été effectuée par le Bénéficiaire en date du 29 juin 2009 et que suite à une inspection en date du 17 novembre 2009 à laquelle l'Entrepreneur ne s'est pas présenté, (ii) l'Administrateur a rendu la Décision en date du 3 février 2010 qui requérait pour plus de quinze (15) des Points réclamés que des correctifs soient effectués et que l'Entrepreneur exécute les travaux intérieurs dans les 45 jours de la Décision et les travaux extérieurs au plus tard le 31 mai 2010, et (iii) que la majorité de ces correctifs n'ont pas été effectués en date des présentes, soit près d'un an et demi plus tard.

[8] La Décision comprend 27 Points de réclamation. La conférence préparatoire a identifié les Points de la Décision qui sont devant le Tribunal, soit les Points identifiés à la Pièce B-6, (le Tribunal notant d'autre part les Points de la Décision qui sont retirés de la demande d'arbitrage soit les Points 4, 5, 6, 10,11, 12, 13, 15, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26 et 27):

- Point 1 : Descentes pluviales;
- Point 2 : Portes extérieures;
- Point 3 : Linteaux;
- Point 7 : Fondation (mur du garage central);
- Point 8 : Fondation (garage côté sud);
- Point 9 : Fondation (dalle piétonnière);
- Point 14 : Calfeutrage et fixation (sorties d'air);
- Point 16 : Plâtre (réparation d'un mur);
- Point 18 : Finition (brique/fondation);
- Point 19 : Crépi et fissure;
- Point 20 : Finition (murs de béton dans les couloirs);

- [9] Point 1. Depuis la date de la Décision, certains correctifs ont été apportés et il reste six (6) descentes à installer, ce que l'Entrepreneur s'est engagé à faire selon les mêmes méthodes que les installations correctrices effectuées aux autres descentes.
- [11] Point 2. Le Tribunal comprend et constate l'entente entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur de pourvoir à des correctifs, soit entre autres l'installation d'une tige sur les charnières des portes et d'une plaque au niveau des poignées et cadres afin d'éviter l'ouverture par insertion sur les gâches.
- [12] Point 3. L'Administrateur avait initialement identifié que le Point 3 qui vise la rouille sur les linteaux en acier est une malfaçon apparente devant être dénoncée lors de la prise de possession, ce qui n'avait pas été fait, le Bénéficiaire plaidant que ce vice n'est pas apparent mais qu'il apparaît progressivement sur une certaine période de temps par la suite.
- [13] L'Entrepreneur a reconnu cette réclamation lors de l'enquête et pourvu à un engagement d'effectuer les travaux correctifs, tels que ceux-ci sont décrits sous la rubrique 'Demande du Bénéficiaire' sous ce Point à la Pièce B-6.
- [14] Points 7, 8 et 9. L'Entrepreneur consent, lors de l'audition, à pourvoir aux correctifs appropriés et ce, entre autres, par admission en conformité de l'analyse et recommandation aux pages 13 à 15 du rapport en Pièce B-2 sur l'ensemble des infiltrations identifiées entre autres au plan contenu à la page 23 de la Pièce B-2.
- [15] Point 14. Le Bénéficiaire avise le Tribunal que ce Point est retiré de l'arbitrage.
- [16] Point 16. Sujet à identification plus avant par le Bénéficiaire, l'Entrepreneur s'engage à effectuer la réparation de mur à l'escalier nord-est selon les règles de l'art applicables.
- [17] Point 18. L'Entrepreneur s'engage à pourvoir à l'installation de la finition et crépis requis; il avise le Tribunal que des demandes de prix ont déjà été émises auprès de sous-contractants appropriés et que le tout sera complété le ou avant le 15 novembre 2011.
- [18] Points 19.1 et 19.2. Le Bénéficiaire avise le Tribunal que nonobstant la dénonciation et réclamation visée, le Bénéficiaire a choisi de déposer une dénonciation et réclamation séparée du présent arbitrage, ayant identifié une

cause des dommages dénoncés. Prenant en considération cet état de fait, le Tribunal ne peut statuer sur ce Point dans les circonstances; il serait en effet illogique de pourvoir à une ordonnance quelconque de travaux correctifs alors que le Bénéficiaire s'appuie sur des éléments autres que ceux devant le Tribunal pour les fins de la mise en œuvre de la Garantie et que l'Entrepreneur ne peut être requis d'effectuer des travaux qui peuvent s'avérer inutiles si récurrence du problème par la suite. Toutefois, à titre informatif, le Tribunal aurait considéré avoir juridiction sur cette dénonciation et réclamation quoique la cause spécifique du problème n'ait pas été identifiée soit à la Décision ou lors de la présente demande d'arbitrage sur ce point.

- [19] Point 20. L'Entrepreneur consent à effectuer des travaux correctifs et suite à discussion des options correctrices, confirme l'option d'installation de fourrures pour fond de clouage et de panneaux muraux.
- [20] L'Entrepreneur reconnaît que tous les travaux identifiés aux présentes peuvent être effectués au plus tard le 15 novembre 2011.
- [21] Le Bénéficiaire réclame des frais d'ingénieur d'un montant tel que supporté par copie de la note d'honoraires (n° T11517) de la firme Ingétec, sous la Pièce B-3, d'un montant en principal de 2 350 \$ plus taxes si applicable pour alors un montant total de 2 677,24 \$.

Le Règlement

- [22] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle¹. La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue².
- [23] Le Tribunal, s'autorisant de l'article 116 du Règlement qui édicte:
- « Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »
- et considérant les dispositions de l'article 123 du Règlement quant aux coûts d'arbitrage et l'article 124 quant aux frais remboursables, est d'opinion qu'en l'instance, dans les circonstances particulières de ce dossier, les frais de l'arbitrage se doivent d'être à la charge de l'Administrateur.

¹ (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) D.841-98, a.5, article 5 du Règlement.

² Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [24] **PREND ACTE** des éléments ci-dessus qui constituent entente de règlement entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire tel que plus spécifiquement décrit ci-dessus, incluant le consentement de l'Entrepreneur de pourvoir à certains correctifs tel que décrits.
- [25] **ACCUEILLE** en partie la demande du Bénéficiaire;
- [26] **ORDONNE** que l'Entrepreneur pourvoie à l'ensemble des travaux identifiés aux présentes le ou avant le 15 novembre 2011;
- [27] **ORDONNE** s'il y a désaccord entre les Parties quant au résultat de ces correctifs ou réfection, que ce désaccord soit alors soumis au Tribunal sans autre procédure préalable que l'envoi aux Parties et au Tribunal d'un avis écrit à cet effet de la Partie qui désire se plaindre du désaccord, avec copies des rapport(s) et constat appropriés;
- [28] **MAINTIENT** juridiction quant à ces ordonnances;
- [29] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage et qu'il pourvoie au paiement au Bénéficiaire de la somme de 2 350 \$, plus taxes si applicable en sus, en remboursement de frais encourus.

DATE: 10 Octobre 2011


M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre