

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°: 101202001

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
PLACE MARIEN 1**

Demandeur

c.

DÉVELOPPEMENT ALLOGIO INC.

Défenderesse

et

LA GARANTIE ABRITAT INC.

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire: M. Jean-Marie Rivard
À TITRE DE REPRÉSENTANT

Pour l'Entrepreneur : M. Giampiero Ricciardi, Président
DEVELOPPEMENT ALLOGIO INC.
M. Kenneth Neil

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

Date de l'audition: 20 octobre 2011

Date de la Décision: 24 octobre 2011

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
PLACE MARIEN 1
Attention : M. Jean-Marie Rivard
12735, ave. Jean-Nollet
Montréal (Québec)
H1E 2C5

(le « **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR:

DÉVELOPPEMENT ALLOGIO INC.
Attention: M^e Alessandro Zambito
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 originellement saisi du dossier par nomination du soussigné le 4 mai 2010. Il est à nouveau saisi dudit dossier – ayant conservé juridiction – sur réception d'un cahier de correspondance et pièces jointes du Bénéficiaire daté du 23 septembre 2011 formant constat de désaccord tel que défini ci-dessous (Pièce B-5).

LITIGE ET IDENTITÉ DES PARTIES

- [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** ») d'une décision de La Garantie des Maîtres Bâtitisseurs inc. datée du 3 février 2010 (dossier no. 20449/503765) (la « **Décision** ») dans le cadre de la garantie prévue au

Règlement (la « **Garantie** »), le Bénéficiaire arguant de la non-exécution de certains travaux correctifs requis suite à la Décision Arbitrale 30.06 (tel que défini ci-dessous) qui prévoit, *inter alia*, que s'il y avait désaccord entre les Parties quant au résultat des correctifs ou réfection alors pourvus, que ce désaccord soit 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.

- [3] Le Tribunal fut avisé par le procureur de l'Administrateur que La Garantie des Maîtres Bâtitseurs inc. fait maintenant affaire sous la dénomination sociale de La Garantie Abritat Inc.

DÉCISIONS ARBITRALES AU DOSSIER

- [4] Le Tribunal confirme qu'une Requête pour rejet pour motif de désertion soumise par l'Administrateur et datée du 6 décembre 2010, tenant compte entre autre de la réponse du Bénéficiaire du 8 décembre 2010, a été rejetée par décision du Tribunal et que deux décisions intérimaires quant au déroulement de l'instance ont aussi été préalablement rendues par le Tribunal les 19 novembre 2010 et 10 juin 2011 respectivement, de même qu'une décision arbitrale pourvoyant à ordonnances au fond en date du 30 juin 2011 («**Décision Arbitrale 30.06**»), et ces décisions sont incorporées aux présentes, pour valoir comme si au long récitées.

PIÈCES

- [5] De consentement, tenant compte des circonstances particulières aux présentes, aucun Cahier de l'Administrateur n'a été pourvu. Les pièces autrement reçues sont identifiées comme A- pour l'Administrateur et B- pour le Bénéficiaire avec sous-numérotation par date de dépôt. L'Entrepreneur n'a déposé aucune pièce.
- [6] Le procureur de l'Administrateur dépose à la demande du Tribunal lors de l'enquête une lettre de mise en demeure emportant dénonciation avec liste jointe intitulée «Réceptions des parties communes Place Marien 1» datée du 29 juin 2011 et adressée à l'Entrepreneur et à l'Administrateur (Pièce A-1).
- [7] Le Bénéficiaire, à l'appui de sa demande, a fait parvenir au Tribunal un cahier de correspondance et pièces jointes (numérotées de B.3.0 à B.24.1 selon les Points visés) daté du 29 septembre 2011(reçu le 4 octobre 2011)

(Pièce B-5) (le « **Constat** ») où il identifie un constat des travaux correctifs ordonnés à la Décision arbitrale qui, soit ne sont pas effectués, soit qu'il soit en désaccord quant au résultat desdits travaux correctifs (Pièce B-5).

OBJECTION ET JURIDICTION

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

FAITS ET RÉCLAMATIONS

[9] Le Tribunal note que (i) référence est faite à une première décision de l'Administrateur datée du 15 novembre 2008 qui prévoyait que l'Entrepreneur se devait d'effectuer des travaux correctifs quant à certains points de nouveau soumis par le Bénéficiaire car non effectués, (ii) que la dénonciation maintenant visée a été effectuée par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur et l'Administrateur 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, (iii) l'Administrateur a rendu la Décision en date du 3 février 2010 qui requérait 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 (iv) requérant que des correctifs soient effectués pour au moins douze (12) des Points réclamés et que la majorité de ces correctifs n'ont pas été effectués en date des présentes, soit plus d'un an et demi plus tard et quant à ceux identifiés à la décision de l'administrateur de novembre 2008, près de 3 ans plus tard. (nos soulignés).

[10] La Décision Arbitrale 30.06 prévoyait pour les points identifiés comme requérant correctifs que ceux-ci soient effectués par l'Entrepreneur pour les Points 1, 5, 7, 17, 19 et 23 le ou avant le ou avant le 25 juillet 2011, et pour les Points 3, 4, 15 et 24, le ou avant le 23 août 2011. L'Entrepreneur reconnaît que la grande majorité de ces travaux n'ont pas été effectués (nos soulignés).

[11] Des Points identifiés à la Décision Arbitrale 30.06, le Bénéficiaire soulève sous le Constat les Points suivants :

Point 1 : Gouttière;
Point 3 : Infiltrations d'eau dans la toiture;
Point 4 : Portes des sorties de service;
Point 5 : Refaire le scellant des fenêtres;
Point 7 : Seuils de porte coupe-feu aux portes des garages;
Point 15 : Absence de crépis; murs de fondation sur les côtés du garage est;

- Point 17 : Plinthes manquantes sur les paliers de l'escalier commun du côté est de l'immeuble ainsi que dans l'escalier donnant accès aux unités nos 9982 et 9984;
- Point 19 : Grille de drain dans le garage côté est;
- Point 23 : Fixer et sceller les sorties d'air;
- Point 24 : Remplacer les pieds de soutien à la base des rampes d'aluminium du balcon de l'unité 9990.

- [12] Le Bénéficiaire requiert sous le Constat des éléments qui ne sont pas compris à la Décision, soit (i) relativement au service d'incendie (Plainte – Item A, Pièce B-5), (ii) questions de contrôle de température dans certaines unités (Plainte - Item B, Point 3, Note 2) qui requerront d'ailleurs selon le Bénéficiaire des relevés photo thermiques, (iii) des portes extérieures autres que portes des sorties de service (Plainte - Item B, Point 4, Note 3), (iv) des déficiences aux linteaux (Plainte - Item B, Point 5, *in fine*), pour lesquels le Tribunal détermine qu'il n'a pas juridiction.
- [13] De plus, le Bénéficiaire soumet une demande de réparations à la salle électrique (Plainte - Item C), le Tribunal indiquant que cet élément fut retiré de la demande d'arbitrage par le Bénéficiaire, tel que spécifiquement confirmé à la décision Arbitrale 30.06 et que conséquemment le Tribunal n'a pas juridiction quant à ce Point, notant d'autre part l'absence de dénonciation et de mention à la Décision sur ce Point.
- [14] Point 1. Selon l'Entrepreneur et confirmé par le Bénéficiaire, cet élément a été réglé en partie sauf déplacement d'un élément à la porte de service côté est où un corridor en pente négative crée des accumulations d'eau, l'Entrepreneur s'engageant à effectuer le déplacement et travaux connexes, s'il en est, pour régler ce problème.
- [15] Point 3. Infiltration d'eau dans la toiture. Le Bénéficiaire indique diverses infiltrations, incluant de nouvelles infiltrations avec photos aux unités n° 9984 et n° 10002; le Tribunal, en considération de la preuve soumise, incluant la dénonciation du 29 juin 2009 (Pièce A-1), ne peut conclure à juridiction du Tribunal sur les défauts ou vices allégués, considérant que la Décision vise infiltration dont dommages résultants à l'unité no. 9990 uniquement, ce qui n'est pas le vice allégué par le Bénéficiaire sous le constat. La demande du Bénéficiaire quant à ce Point telle que formulée est donc rejetée.
- [16] Point 4. Nonobstant les représentations initiales de l'Entrepreneur, tenant compte de la preuve soumise, et de consentement de l'Entrepreneur, le Tribunal ordonne le remplacement complet des deux (2) portes des sorties

de service, incluant cadres appropriés, seuils, membranes d'étanchéité et peinture.

- [17] Point 5. De consentement, à refaire, à tout endroit déficient, dans les délais impartis aux présentes, sauf entente autre entre les Parties, s'il en est.
- [18] Point 17. De consentement, installation requise en conformité des localisations contenues à la Décision.
- [19] Point 19. L'Entrepreneur confirme que ces grilles ont été reçues et seront installées sans autres délais.
- [20] Point 23. Les Pièces B.23.1 et B.23.2 du Constat démontrent clairement l'incurie d'installation; il est nécessaire d'assurer un correctif à l'élément structural du bâtiment afin que les bouches d'aération soit fixées en permanence au bâtiment et par la suite scellées (tel par l'ajout d'un cadre approprié, fixé à demeure dans les cas d'ouverture démesurées des pourtours des bouches, et non uniquement par l'application d'un scellant en tentative de combler un élément qui se doit d'être structural).
- [21] Point 24. De consentement, remplacement de la base d'aluminium avec ancrage approprié.
- [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 désire souligner que l'absence de juridiction du Tribunal dans le cadre du Règlement ne limite pas les droits autrement des Parties de pourvoir à des réclamations autres auprès des tribunaux de droit commun, selon bien sûr les règles de droit, incluant celles de prescription, applicables.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [24] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de pourvoir aux travaux correctifs tels que décrits à la Décision et aux présentes, selon les règles de l'art, le ou avant

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.

le 15 novembre 2011 (sauf quant au Point 5 sur entente autre des Parties), date et délais considérés par le Tribunal sous l'égide de l'article 116 du Règlement comme délais de rigueur dans les circonstances particulières de la Décision, de la Décision Arbitrale 30.06 et des faits subséquents.

- [25] **ET ORDONNE**, s'autorisant *inter alia* de l'article 116 du Règlement dans les circonstances particulières de ce dossier et du non-respect des ordonnances de la Décision Arbitrale 30.06, et tenant compte des mécanismes de mise en œuvre de la Garantie, que ces travaux si non complétés en conformité des présentes soient repris par l'Administrateur à sa charge de compléter le tout, sans autre avis, délai ou procédure en lieu et place de l'Entrepreneur, sur avis du Bénéficiaire que ceux-ci sont non complétés ou que les correctifs ne sont pas appropriés.
- [26] **ET ORDONNE** s'il y a désaccord par la suite 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.
- [27] **ET MAINTIENT** juridiction quant à ces ordonnances.
- [28] **ORDONNE** que la totalité des coûts et frais du présent arbitrage en date des présentes soient assumés par l'Administrateur.

DATE: 24 octobre 2011

[Original signé]

M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre