

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Entre **SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA RUE ASSELIN**
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et **9143-1718 Quebec Inc. (ALDO CONSTRUCTION)**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et **LA GARANTIE ABRITAT INC.**
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 11-236LS
N° dossier SORECONI : 112704001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Alcide Fournier

Pour les bénéficiaires : Mme Diane Bergeron

Pour l'entrepreneur : Luc Chartrand

Pour l'administrateur : Me Luc Séguin

Date(s) d'audience : 13 septembre 2011

Lieu d'audience : 2535 rue Asselin

Date de la décision : 15 septembre 2011

[1] Le 27 avril 2011, le syndicat de copropriété demande la révision d'une décision rendue par l'Administrateur de la Garantie de l'époque, Maîtres Bâtitseurs, qui, depuis, est devenue la Garantie Abritat Inc.

[2] Dans la demande d'arbitrage, trois points sont mentionnés, à savoir :

1. Erreur historique du dossier de réception du bâtiment
2. Erreur visite des condos
3. Aucun respect de la sentence arbitrale pour la vérification des fenêtres et portes.

[3] La décision sous révision mentionne que la réception du bâtiment a eu lieu le 15 mars 2006.

[4] La représentante du syndicat, Mme Bergeron, produit l'original du document *Réception du bâtiment* signé par l'Entrepreneur et le syndicat et qui mentionne la date du 29 mars 2007.

[5] Le procureur de la Garantie admet d'emblée qu'il y ait ou pourrait y avoir confusion entre la date de réception d'une unité divise et la réception du bâtiment.

[6] Toutes les parties à l'audience se disent d'accord pour que la date de réception du bâtiment soit le 29 mars 2007 et l'arbitre soussigné en prend acte.

[7] Les points 2 et 3 de la demande d'arbitrage seront traités ci-après conjointement puisqu'ils portent sur le même objet.

[8] Dans sa décision du 31 mars 2011, l'inspecteur de la Garantie mentionne :

Dès mars 2007 les Copropriétaires des unités concernées se sont plaints du fait qu'il y avait des « infiltrations d'air par les châssis ».

Par la suite, l'arbitre Me Masson dans sa Décision arbitrale du 14 décembre 2010 confie à l'inspecteur de l'Administrateur de la garantie le soin de faire les vérifications nécessaires concernant ce point.

Par conséquent, une visite des unités de condominium # 2533, 2535, 2537 et 2541 de la rue Asselin a été effectuée dans le but de

déterminer la présence ou non d'infiltration d'air par le pourtour des fenêtres.

[9] Dans sa décision du 14 décembre 2010, Me Masson écrivait :

Quant à la question des « infiltrations d'air par les châssis (tous les autres logements) » , CONFIE à l'inspecteur de la garantie le soin de vérifier la présence de calfeutrage autour des portes et fenêtres, et, au besoin, de faire ou de faire faire une vérification thermo graphique de tous les châssis des logements en question, lequel examen thermo graphique doit être réalisé au moment le plus propice entre le 15 janvier et le 15 février 2011 et, par la suite, de statuer sur cette réclamation et d'ordonner, le cas échéant, que les travaux nécessaires soient faits, en conformité des normes et selon les règles de l'art, et de prendre à leur égard toutes les dispositions nécessaires conformément au Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs et, si des travaux de correction devaient être exécutés, de dresser rapport de ses constatations et d'en transmettre une copie au Tribunal d'arbitrage et à chacune des parties à l'instance.

[10] L'inspecteur de la Garantie n'ayant pas noté de différences importantes de température au pourtour des fenêtres n'ordonne donc pas l'exécution de travaux correctifs mais comme il en a décelé au pourtour des portes, il ordonne à l'entrepreneur de corriger la situation.

[11] Or, l'inspection qui a mené à la décision sous révision a été faite le 15 mars 2006 en contradiction flagrante avec la décision de l'arbitre Masson qui avait ordonné que l'inspection se fasse au moment propice, soit entre le 15 janvier et le 15 février, pour permettre de bien vérifier les différences de température.

[12] De plus, il est mentionné qu'une erreur a été commise quant aux condos à être vérifiés, soit : 2533, 2537, 2539 et 2541. D'ailleurs, la décision arbitrale de Me Masson mentionne : « Tous les autres logements ».

[13] D'entrée de jeu, le procureur de la Garantie admet que les tests réalisés par l'inspecteur ne sont pas valables et qu'ils n'ont pas été menés au moment opportun.

[14] Le procureur fait la proposition suivante :

- la garantie embauche à ses frais une firme indépendante d'experts pour faire des tests d'infitrométrie durant la période du 15 janvier au 15 février,

- dans les 30 jours de la réception de ce rapport d'experts, la Garantie s'engage à rendre une décision pour y donner suite,
- si des travaux sont requis, il sera ordonné à l'Entrepreneur de les exécuter dans les 30 jours suivant la décision de l'Administrateur,
- un inspecteur de la Garantie sera chargé de faire la surveillance des travaux de l'Entrepreneur et ledit inspecteur devra également s'assurer que la firme d'experts procède aux tests au moment et endroits requis,
- si l'Entrepreneur ne s'acquitte pas de ses obligations dans le délai qui lui est imparti, la Garantie, conformément au règlement, devra embaucher un autre entrepreneur pour faire les travaux.

[15] La représentante du syndicat mentionne avec justesse que la première plainte pour infiltration d'air, tel que rapporté par Me Masson dans sa sentence arbitrale, a été faite le 29 mars 2007, que nous sommes en 2011 et que rien ne sera fait avant 2012. Cependant, afin de régler cette question, elle accepte la proposition de l'Administrateur de la Garantie.

[16] Le représentant de l'Entrepreneur accepte également cette proposition, tout en étant conscient des courts délais qu'il aura pour réaliser les travaux requis.

[17] Le syndicat de copropriété ayant eu gain de cause sur au moins un point de sa demande, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur conformément au règlement sur le plan de garantie.

[18] Prenant acte de l'entente intervenue entre les parties, l'arbitre soussigné :

-ORDONNE à l'administrateur de sélectionner et d'engager à ses frais et en temps opportun, une firme d'experts pour effectuer des tests d'infitrométrie dans les unités visées par le présent arbitrage,

-ORDONNE que ces tests soient tenus entre le 15 janvier et le 15 février 2012,

-ORDONNE à l'administrateur de rendre une décision dans les 30 jours de la réception dudit rapport d'experts,

-ORDONNE à l'entrepreneur, si des travaux sont requis dans la décision de l'administrateur, de les réaliser dans les 30 jours de la décision de l'administrateur,

-ORDONNE à l'Administrateur de nommer un inspecteur qui sera chargé de surveiller l'exécution des travaux par l'Entrepreneur et sera également chargé de veiller à ce que la firme d'experts effectue les tests au temps et endroits voulus,

-ORDONNE à l'Administrateur, advenant le cas où l'Entrepreneur ne remplit pas ses obligations dans le délai requis, de le remplacer à ses frais par un autre entrepreneur pour faire les travaux.

[19] **Prenant acte** également du consentement des parties, et après avoir examiné l'original du document « Réception du bâtiment », l'arbitre **déclare** que la date de réception du bâtiment visé par le présent litige est le 29 mars 2007.

[20] Finalement, conformément au règlement sur le plan de garantie, l'arbitre soussigné **condamne** l'Administrateur du plan à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre/Soreconi

15 septembre 2011