

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

I.G.R. Construction Inc.
Entrepreneur / appelant

Et

La Garantie des Maîtres Bâisseurs Inc. (GMB)
Administrateur

Et

Syndicat des copropriétaires du Château Lausanne
Bénéficiaire / mis en-cause

N° dossier Garantie : 20062 / 500500

N° dossier SORECONI: 100609001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Méryneau
Pour le bénéficiaire :	M. Pierre Léonard
Pour l'entrepreneur :	Me Martine Brodeur, avocate
Pour l'administrateur :	Me Marc Baillargeon, avocat
Date d'audience :	Les 30 août, 1 ^{er} & 23 septembre 2010
Lieu d'audience :	Palais de justice de Laval & autres
Date de la décision :	Le 19 octobre 2010

HISTORIQUE DU DOSSIER

[1] Le 9 avril 2010, l'entrepreneur appelle de la décision de l'administrateur rendue le 11 mars 2010.

[2] L'arbitre soussigné reçoit son mandat de Soreconi le 28 mai 2010.

[3] Dans sa demande d'arbitrage, l'entrepreneur fait la liste des décisions de l'entrepreneur dont il appelle : 7, 8, 11, 16, 17, 18, 19, 22, 24, 25, 29, 30, 38, 49, 49, 50, 51, 53, 55, 56, 59, 60, 64, 65, 66, 68 et 70.

[4] Les éléments suivants de la décision de l'administrateur ne sont pas contestés par l'entrepreneur ou le bénéficiaire : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 31.1, 45, 46, 54, 61, 72, 73 et 82.

Audition de l'appel du bénéficiaire

[5] La visite du bâtiment se déroule au cours de l'avant-midi précédant l'ouverture de l'audition, le 30 août 2010, au Palais de justice de Laval.

[6] Les personnes suivantes font une déclaration solennelle qu'elles diront la vérité, toute la vérité et rien que la vérité pendant leur témoignage : MM. Yvon Sauvé, Marco Caron et Pierre Bonneville, témoins experts, ainsi que Mmes Marcelle et Murielle Guérin.

[7] Dès l'ouverture de l'audition, l'entrepreneur avise le tribunal qu'il abandonne son appel des décisions suivantes : 11.1, 40, 47, 49, 55, 56, 59, 64 et 68.3. En conséquence, ces décisions de l'administrateur sont maintenues.

[8] Suite à l'audition de la preuve et des plaidoiries du bénéficiaire, de l'entrepreneur et de l'administrateur, le tribunal maintient la décision de l'administrateur sur chacun des éléments suivants de sa décision pour les motifs évoqués: 7, 8, 16.1, 16.2, 17, 18, 19, 22, 24, 25, 29, 30, 38, 51, 53, 65, 68.1 et 68.2.

[9] Le tribunal se prononce donc sur l'appel de l'entrepreneur des décisions suivantes : 50 et 70,

[10] Appel de la décision no 50 : Le tribunal prend acte de l'engagement de l'entrepreneur de poser les arrêts de portes où ils sont

requis et de faire les travaux de peinture suite à ces travaux et lui ordonne d'y donner suite.

[11] Appel de la décision no 70 : M. Bonneville a fait la démonstration qu'une ouverture est pratiquée au mur de blocs de béton à la chambre électrique. Cette ouverture est directement reliée au garage par une grille de ventilation avec volet anti-feu afin de permettre la circulation d'air de la salle électrique tel que requis par le CNB. La décision de l'administrateur sur cette réclamation est annulée.

[12] Le tribunal ordonne à l'entrepreneur, qui conserve la maîtrise des moyens pour les mettre en oeuvre tout en ayant une obligation de résultat, d'exécuter tous les travaux ordonnés par l'administrateur dont les décisions sont maintenues par la présente sentence arbitrale et ceux ordonnés par ce tribunal, dans les trente jours de sa réception.

[13] Si l'entrepreneur fait défaut de se conformer à l'ordonnance du paragraphe précédent, l'administrateur devra y donner suite, dans le même délai, conformément à ses obligations en vertu du Règlement.

[14] Pendant leurs plaidoiries, les procureurs de l'entrepreneur et de l'administrateur ont demandé à l'arbitre de tenir compte que le bâtiment est occupé par les copropriétaires depuis l'année 2005 même si la date de réception a été fixée au 27 mai 2009 par une autre sentence arbitrale. Les procureurs allèguent que plusieurs réclamations du bénéficiaire sont reliés à des problèmes d'entretien des équipements et du bâtiment, de réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux ou par les dégradations résultant de l'usure du bâtiment pendant les cinq dernières années plutôt qu'à des déficiences constatées lors de la réception du bâtiment.

[15] L'arbitre soussigné a déjà statué sur les conséquences pour l'entrepreneur d'avoir fait défaut de remplir ses obligations reliées à la procédure de réception du bâtiment prescrite par le Règlement.¹

[186] Le but de cette ordonnance est de mettre un point final au « no man's land » juridique, créé par le défaut des parties de s'être conformées aux dispositions du plan de garantie relatives à la réception du bâtiment, dans lequel se trouvent le bâtiment et les parties intéressées et pour assurer la protection du plan de garantie à de futurs acheteurs.

¹ Gingras et Construction Pentium 3395383 Canada Inc. – M. Claude Méryneau, arbitre, SORECONI DOSSIERS NOS 031010001 ET 031125001 – 16 FÉVRIER 2006

[16] Le tribunal ne partage pas l'avis des procureurs et maintient que les ordonnances de la présente sentence arbitrale sont le prix à payer par l'entrepreneur pour avoir fait défaut de mettre en oeuvre les dispositions du Règlement et ses annexes pour la réception du bâtiment.

Coûts d'arbitrage

[17] Compte tenu des dispositions de l'article 123 du *Règlement* sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, les coûts du présent arbitrage sont répartis également entre l'administrateur et l'entrepreneur.

Fait et daté à Montréal, le 19 octobre 2010

Claude Mélineau, arbitre