

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°: 1002030003

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
PLACE MARIEN 4**
Demandeur
c.
DÉVELOPPEMENT ALLOGIO INC.
Défenderesse
et
LA GARANTIE ABRITAT INC.
Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire: M. Dominic Greaves
REPRÉSENTANT AUTORISÉ
M^{me} Nathalie Marquis
GESTIONNAIRE

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

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

Date de l'audition: 11 octobre 2011

Date de la Décision: 14 octobre 2011

SORECONI
M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossier n° : 1002030003
2011.10.14

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

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

(le « **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR:

DÉVELOPPEMENT ALLOGIO INC.
Attention: M^o Alessandro Zambito
ZAMBITO PAOLINO SANTOIANI 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 Bâisseurs inc. datée du 3 février 2010 (dossier no. 20449/503677) (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 :

2007.10.31	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).
2009.10.05	Demande de réclamation (Pièce A-4).
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/P 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;
2011.07.18	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur.
2011.07.27	Avis d'appel-conférence préparatoire.
2011.08.17	Sommaire appel-conférence préparatoire.
2011.08.22	Correspondance Greffe aux Parties : Point 13 sujet à l'arbitrage.
2011.09.30	Correspondance du procureur de l'Entrepreneur re. cliente s'engage à effectuer des travaux (Pièce E-2).
2011.10.04	Correspondance du procureur du Bénéficiaire re. remise de l'audience en raison d'une urgence médicale.
2011.10.07	Correspondance du Greffe aux Parties re. confirmation date enquête et audition.
2011.10.11	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] 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 neuf (9) 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.

[7] La Décision comprend 28 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-9, (le Tribunal notant d'autre part les Points de la Décision qui sont retirés de la demande d'arbitrage préalablement à l'audition soit les Points 2.2, 3, 8, 9, 10, 11, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27 et 28 et ceux retirés lors de celle-ci soit les Points 5, 12 et 25):

- Point 1 : Descentes pluviales;
- Point 2.1 : Toiture (infiltration d'eau);
- Point 4 : Portes extérieures;
- Point 6 : Linteaux;
- Point 7 : Portes coupe-feu;
- Point 13 : Cornière d'acier;
- Point 14 : Calfeutrage et fixation (sorties d'air);
- Point 15 : Joint de contrôle;
- Point 16 : Gouttière;
- Point 17 : Grille de ventilation;
- Point 18 : Crépis;
- Point 20 : Finition (murs de béton dans les couloirs).

[8] Point 1. Depuis la date de la Décision, certains correctifs ont été apportés et il reste quatre (4) descentes à installer, ce que l'Entrepreneur s'est engagé à faire selon les mêmes méthodes que les installations correctrices effectuées aux autres descentes.

- [9] Point 2.1. Il y a constatation de dommages à l'unité no. 12473 par infiltration d'eau. Il est nécessaire de pourvoir à des tests pour en déterminer la ou les source(s), incluant des tests d'aspersion sur le toit et/ou sur et dans l'entretoit. De consentement, ces tests seront effectués le ou avant le 21 octobre 2011, soit dans les 10 jours de la date de l'audition, et suite aux correctifs requis, l'Entrepreneur s'est engagé d'autre part à réparer les dommages dans les meilleurs délais mais en tout lieu avant le 31 octobre 2011.
- [10] Point 4. 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 de plaques au niveau des poignées et cadres afin d'éviter l'ouverture par insertion sur les gâches.
- [11] Point 6. L'Administrateur avait initialement identifié que le Point 6 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.
- [12] 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-9.
- [13] Points 7. L'Entrepreneur consent, lors de l'audition, à pourvoir aux correctifs appropriés et ce, entre autres, par admission, le tribunal notant qu'il s'agit d'éléments de protection d'incendie et souligne que ces correctifs se doivent d'être selon les règles de l'art et la réglementation applicable.
- [14] Point 15. L'Entrepreneur s'est engagé à apposer un scellant approprié.
- [15] Point 16. Le Bénéficiaire indique que ce problème, identifié initialement comme un manque de gouttière, qui cause une accumulation de glace qui a déjà résulté en des blessures par chute de glace (au représentant du Bénéficiaire présent à l'audition), n'a pas été résolu par l'installation d'une gouttière. L'Entrepreneur reconnaît qu'il y a un problème mais ne peut confirmer à cette date une solution; il est nécessaire selon lui de pourvoir à une vérification en conditions climatiques pour choisir une solution appropriée.
- [16] De consentement, il est prévu de pourvoir à une analyse de la situation pendant la saison hivernale 2011-12, sur simple avis du Bénéficiaire à l'Entrepreneur de

constatation d'accumulation de glace, et alors l'Entrepreneur consent à, et devra, prendre action et mettre en place les correctifs appropriés dans les 10 jours de tout tel avis.

- [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.
- [18] 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 et que le tout sera complété le ou avant le 31 octobre 2011.
- [19] L'Entrepreneur reconnaît que, sauf indication spécifique autre aux présentes, tous les travaux identifiés aux présentes peuvent être effectués au plus tard le 15 novembre 2011.

Le Règlement

- [20] 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 nulle. La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue.
- [21] Le Tribunal, considérant les dispositions de l'article 123 du Règlement quant aux coûts d'arbitrage, est d'avis 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.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [22] **PREND ACTE** des éléments ci-dessus qui constituent entente de règlement entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire tel que plus spécifiquement et selon les modalités décrites ci-dessus, incluant le consentement de l'Entrepreneur de pourvoir à certains correctifs tel que décrits.
- [23] **ACCUEILLE** en partie la demande du Bénéficiaire;

- [24] **ORDONNE** que l'Entrepreneur pourvoie aux travaux identifiés aux présentes dans le cadre des délais pourvus ci-dessus respectivement;
- [25] **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;
- [26] **MAINTIENT** juridiction quant à ces ordonnances;
- [27] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage.

DATE: 14 Octobre 2011


M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre