

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^e Karl De Grandpré
PAPINEAU AVOCATS INC.
M. Dominic Greaves
REPRÉSENTANT AUTORISÉ
M^{me} Nathalie Marquis
GESTIONNAIRE

Pour l'Entrepreneur : M^e Alessandro Zambito
ZAMBITO PAOLINO SANTOIANNI AVOCATS

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

Date de l'audition: 8 février 2012

Date de la Décision: 10 février 2012

SORECONI
M^c Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision 2 - Dossier n° : 1002030003
2012.02.10

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^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 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.'

[3] Une première décision arbitrale a été rendue par le soussigné en date du 14 octobre 2011 (« **Décision Arbitrale 2011** ») relativement à certains Points de la Décision qui comprend 28 Points de réclamation et initialement sujets à la demande d'arbitrage; tenant compte des Points retirés par le Bénéficiaire au cours des procédures et des Points adressés avec ordonnance sous la Décision 2011, il demeure certains Points devant être traités, sujets à des délais de consentement ou expertises requises. La présente Décision Arbitrale et Constat d'Entente vise uniquement le **Point 13** de la Décision.

PIÈCES

[4] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur 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

[5] Les éléments chronologiques principaux sont :

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.
2010.12.06	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.
2011.08.22	Correspondance Greffe aux Parties : Point 13 sujet à l'arbitrage.
2011.10.04	Correspondance du procureur du Bénéficiaire re. remise de l'audience en raison d'une urgence médicale.
2011.10.11	Enquête et audition pour les fins de la Décision 2011.
2011.10.14	Décision 2011.
2012.01.27	Dépôt de pièces additionnelles par le Bénéficiaire.
2012.02.08	Enquête et audition.

JURIDICTION

- [6] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a été alors confirmée; le Tribunal a d'autre part conservé juridiction sous la Décision 2011.

FAITS ET RÉCLAMATIONS

- [7] Le Tribunal note que suite à une dénonciation initiale par le Bénéficiaire en date du 29 juin 2009, 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 les travaux extérieurs au plus tard le 31 mai 2010, et que la majorité de ces correctifs n'avaient pas été effectués à la date de la Décision 2011, soit près d'un an et demi plus tard, et que le Point 13 sujet des présentes est donc en suspens depuis maintenant près de deux ans et demi de la dénonciation.
- [8] La Décision indiquait que le Bénéficiaire avait retiré ce Point 13 de sa réclamation lors de l'inspection préalable à la Décision, ce que le Bénéficiaire a contesté.
- [9] Les procureurs des Parties ont avisé le Tribunal qu'une entente est intervenue relativement au Point 13 lors de l'audition. Il y a dépassement de l'assise de briques au dessus des garages (excédent +/- 40mm, alors que l'ingénieur M. Larouche, retenu par le Bénéficiaire, témoigne que la règle de l'art en cette matière ne dépasse pas 25-30 mm; voir aussi information technique sous pièce B-4).
- [10] L'Entrepreneur s'est engagé et à effectuer des travaux correctifs, soit inter alia à installer une plaque d'acier en support, soudée d'une seule pièce aux plaques existantes (voir entre autre pièce B-11 en liasse) sur une longueur d'environ 4880mm (environ 16 pieds), et ce le ou avant le 31 mai 2012 et à aviser au préalable le Bénéficiaire du début et déroulement des travaux pour fins d'inspection si requis.
- [11] Le Tribunal constate l'entente entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur de pourvoir à ces correctifs, et la confirmation par l'Administrateur que dans l'éventualité où les travaux ne sont pas complétés le ou avant le 31 mai 2012, celui-ci pourvoira aux travaux correctifs requis en conformité des présentes et ce le ou avant le 15 juillet 2012, sans besoin d'autre inspection, rapport ou autre procédure quelconque de mise en œuvre de la Garantie, sur simple avis du Bénéficiaire que l'Entrepreneur n'a pas complété les correctifs dans le délai fixé pour ce faire.

- [12] Les Parties ont convenues que l'Entrepreneur pourvoira à remboursement au Bénéficiaire d'un montant de 1 048,11\$ soit des frais d'expertise identifiés à la pièce B-5 avec réception de ce montant le ou avant le 23 février 2012.
- [13] L'Administrateur confirme que les coûts de cet arbitrage quant à ce Point 13 sont à la charge de l'Administrateur
- [14] 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.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [15] **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;
- [16] **ACCUEILLE** la demande du Bénéficiaire, incluant confirmation et admission des Parties que le Point 13 est sujet pour fins de correctifs au présent arbitrage;
- [17] **ORDONNE** que l'Entrepreneur pourvoie aux présentes dans le cadre des délais pourvus;
- [18] **ORDONNE** que l'Administrateur pourvoie, dans le délai fixé, aux travaux identifiés tel que prévu aux présentes à défaut de l'Entrepreneur de compléter ces travaux dans le délai qui lui a été fixé;
- [19] **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;
- [20] **ORDONNE** que l'Entrepreneur paie et rembourse au Bénéficiaire un montant de 1 048,11\$ (taxes incluses) le ou avant le 23 février 2012.

[21] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage quant au Point 13 de la Décision.

[22] **MAINTIENT** juridiction quant à ces ordonnances;

DATE: 10 février 2012

M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre