

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^e Marc-Alexandre Girard
À TITRE DE REPRÉSENTANT

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

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

Date de l'audition: 28 juin 2011

Date de la Décision: 30 juin 2011

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
PLACE MARIEN 1**

Attention : M^{me} Nathalie Marquis
CP. 72024, Bois-des-Filion (Québec)
J6Z 4N9

(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 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** ») d'une décision de La Garantie des Maîtres Bâtitisseurs inc. datée du 3 février 2010 (dossier no. 20449/503765) (la « **Décision** »); 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] 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, les Pièces déposées par le Bénéficiaire sont identifiées comme B- et les Pièces déposées par l'Entrepreneur sont identifiées comme E- avec sous-numérotation par date de dépôt.

OBJECTION ET JURIDICTION

- [4] Le procureur de l'Entrepreneur allègue que des sommes sont dues par le Bénéficiaire à son client et que conséquemment il est requis que ces sommes soient déposées en fidéicommiss avant que l'Entrepreneur n'effectue les travaux qui lui ont été requis à la Décision.
- [5] Le Tribunal a considéré cet élément comme objection préliminaire et s'y adresse aux présentes.
- [6] La facturation déposée par l'Entrepreneur (Pièce E-2 en liasse) identifie la nature de ces sommes comme des dépenses alléguées encourues par celui-ci pour le compte du Bénéficiaire pour assurances et ligne de transmission téléphonique pour service d'incendie.
- [7] Ces sommes ne sont pas de nature de celles qui peuvent être requises d'être déposées en fidéicommiss au sens du Règlement et d'autre part le Tribunal considère qu'il n'a pas juridiction relativement à une réclamation de ce type dans les circonstances de ce dossier et conséquemment rejette l'objection de l'Entrepreneur, le tout sans préjudice et sous toutes réserves du droit de l'Entrepreneur de porter devant les tribunaux de droit commun ses prétentions à ce titre, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.
- [8] Aucune autre objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal est alors confirmée.

DÉCISIONS ARBITRALES INTÉRIMAIRES

- [9] 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, frais à suivre, 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, et ces décisions sont incorporées aux présentes, pour valoir comme si au long récitées.

FAITS ET RÉCLAMATIONS

[10] La Décision prévoyait pour les points identifiés comme requérant correctifs que ceux-ci soient effectués par l'Entrepreneur le ou avant le 31 mai 2011.

[11] Suite aux conférences préparatoires, et, tel que requis par le Tribunal, afin entre autre d'identifier les points de la Décision visés par la demande (les «**Points**»), le Bénéficiaire a confirmé par écrit (Pièce B-4) et lors de l'enquête l'état et description des travaux requis à certains Points auxquels l'Entrepreneur n'a pas pourvu nonobstant la Décision, soit :

Point 1 : Rallonger les gouttières adéquatement pour éviter les infiltrations d'eau;

Point 3 : Régler les infiltrations d'eau dans la toiture. Régler la source des infiltrations d'eau et réparer les dommages aux unités (principalement les unités côté est, 2^e étage);

Point 4 : Les portes des sorties de service ne sont pas celles prévues aux plans et non installées correctement; notamment fixer les portes dans le sens approprié et appliquer de la peinture antirouille sur les portes donnant vers l'extérieur;

Point 5 : Refaire le scellant des fenêtres;

Point 7 : Installer 2 seuils de porte coupe-feu sous les 2 portes des garages;

Point 15 : Absence de crépis et présence de trous sur le mur de fondation sur chaque côté du garage est.

Point 17 : Installer les plinthes manquantes sur les paliers de l'escalier commun du côté est de l'immeuble ainsi que dans l'escalier donnant accès aux unités 9982 et 9984;

Point 19 : Installer une 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 retire sa demande de réparations à la salle électrique soumise à sa correspondance du 31 mai 2011 (Pièce B-2).

[13] Le Tribunal note que le différend au Point 4 emporte entre autre que le Bénéficiaire allègue que les portes de services ne sont pas celles prévues

aux plans, que le Tribunal comprend être des plans préparés par ou pour le compte de l'Entrepreneur; le Tribunal n'a pas juridiction dans les circonstances du dossier et de la preuve devant lui pour ordonner que l'Entrepreneur pourvoit à la fourniture de celles-ci tel qu'auxdits plans, mais toutefois peut *inter alia* ordonner des travaux à effectuer selon la réglementation applicable incluant le Code du Bâtiment de même que selon les règles de l'art, notant que certains des éléments sur lesquels le Tribunal n'a pas juridiction dans le cadre du Règlement ne limitent 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.

[14] L'adjudication quant aux autres Points demeurant sous étude à ce dossier sera suite à enquête et audition, si requis, dans le cadre d'une décision subséquente du Tribunal.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[15] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de pourvoir aux travaux correctifs tels que décrits à la Décision et aux présentes, selon les règles de l'art (et lorsque requis afin d'éliminer les infiltrations d'eau dénoncées, de procéder par la suite à la réfection des espaces et ouvrages visés), le tout sous la direction de l'Entrepreneur, avec confirmation des procédures et interventions par celui-ci à l'Administrateur, sujet toutefois à permettre, sans causer retard aux correctifs, une surveillance des travaux, aux frais et charge du Bénéficiaire, par une personne ou firme sélectionnée par le Bénéficiaire, s'il le désire, pour :

- les Points 1, 5, 7, 17, 19 et 23, le ou avant le 25 juillet 2011, et
- pour les Points 3, 4, 15 et 24, le ou avant le 23 août 2011, (incluant pour le Point 4 que les portes soient installées selon la réglementation applicable et les règles de l'art, incluant une peinture antirouille pour les portes donnant vers l'extérieur)

ces dates 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 et des faits subséquents.

[16] **ET 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.

- [17] **ET MAINTIENT** juridiction quant à ces ordonnances et à la demande pendante du Bénéficiaire.
- [18] **ORDONNE** que la totalité des coûts et frais du présent arbitrage en date des présentes soient assumés par l'Administrateur.

DATE: 30 juin 2011

[Original signé]

M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre