

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 n°: 101202001

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
PLACE MARIEN 3

Demandeur

C.

DÉVELOPPEMENT ALLOGIO INC.

Défenderesse

et

LA GARANTIE ABRITAT INC.

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE et CONSTAT D'ENTENTE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire: M^e Richard Lavoie

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

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

Date de la Décision: 20 juillet 2012

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
PLACE MARIEN 3**

a/s M^e Richard Lavoie
460, rue St-Gabriel
Montréal (Québec)
H2Y 2Z9

(le « **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR:

DÉVELOPPEMENT ALLOGIO INC.

a/s M^e Alessandro Zambito
ZAMBITO PAOLINO ANTOIANNI AVOCATS
Complexe Le Baron – Bureau 380
6020, rue Jean-Talon Est
Montréal (Québec)
H1S 3B1

(« l'**Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR :

LA GARANTIE ABRITAT INC.

a/s M^e Patrick Marcoux
SAVOIE FOURNIER
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7

(« l'**Administrateur** »)

MANDAT

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné le 4 mai 2010 en conformité 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).

LITIGE

- [2] En sommaire d'une conférence préparatoire tenue le 12 décembre 2011 emportant Décision arbitrale et Ordonnance, le Tribunal accordait au Bénéficiaire un délai additionnel pour que soit pourvu au dépôt d'un rapport d'expertise, le ou avant le 30 mars 2012, suite à des tests thermographiques relativement aux Points 6 et 7 de la décision de l'Administrateur du 13 janvier 2010 (dossier 20449/503721) (la « **Décision** »); des ordonnances autres ont aussi pourvu à d'autres points de la réclamation sous la Décision et travaux correctifs requis.

- [3] Le 21 mars 2012, le Tribunal accusait réception de copie dudit rapport d'expertise des tests thermographiques pour les Points 6 et 7 (firme de génie-conseil *Ingétec*) (« **Rapport Thermographie** »), tel que transmis par le procureur du Bénéficiaire, et requérait des procureurs de l'Entrepreneur et de l'Administrateur d'être avisés, le ou avant le lundi 2 avril 2012, de leurs intentions respectives de pourvoir ou non à contre-expertise.
- [4] En date du 8 mai 2012, le Tribunal avisait les procureurs de l'Entrepreneur et de l'Administrateur que le délai est dépassé et que, sauf indication récente au Greffe de la part du procureur de l'Administrateur à l'effet qu'il est en attente d'informations de la part du procureur de l'Entrepreneur, il n'y a eu ni réponse ni conclusion quant à leurs intentions de pourvoir à contre-expertise et qu'il désire connaître la position finale de leurs clients respectifs le ou avant le 14 mai 2012, à défaut une date d'enquête et audition sera fixée de façon péremptoire sans autre délai ou avis.
- [5] Le 28 mai 2012, le Greffe informe les Parties qu'enquête et audition est fixée au mardi 19 juin 2012 à 9h30.
- [6] Le 18 juin 2012, par voie d'un appel téléphonique, M^e Lavoie informe le Greffe que les Parties en sont venue à une entente et que conséquemment, l'enquête et audition prévue pour le lendemain, 19 juin 2012, doit être annulée.
- [7] Par la suite, M^e Lavoie envoie copie au Greffe et aux Parties de l'échange de courriels avec le procureur de l'Entrepreneur (le 18 juin 2012) où ce dernier confirme que sa cliente effectuera les travaux tels que décrits au Rapport Thermographie et qu'elle s'engage à retenir les services d'une firme de génie-conseil afin de vérifier les travaux; M^e Lavoie y requiert confirmation des travaux par la firme de génie-conseil qui sera retenue, au plus tard le 31 août 2012, et demande aussi que le dossier soit reporté au mois de septembre 2012 afin de vérifier si les travaux ont été (bien) exécutés (collectivement « l'**Entente** »).
- [8] Tenant compte des circonstances particulières de ce dossier, le Tribunal est d'avis qu'une suspension d'instance est appropriée et avisera le Greffe de pourvoir à fixer enquête si requis tel que prévu ci-dessous.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [9] **ACCUEILLE** la demande de suspension du Bénéficiaire, et suspens l'instance jusqu'au 7 Septembre 2012; à cette date, selon le rapport reçu,

s'il en est, et tout constat et avis de désaccord, s'il en est, le Tribunal assurera la continuité d'enquête ou tout autre élément procédural requis.

- [10] Tenant compte des motifs exprimés aux présentes et de l'Entente intervenue entre les Parties, **CONSTATE** l'Entente entre les Parties aux modalités et conditions contenues aux présentes, incluant le respect intégral des ordonnances ci-dessous;
- [11] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de pourvoir avant le 31 août 2012 aux travaux correctifs tel que déterminés au Rapport Thermographie, le tout selon les règles de l'art, et de retenir les services d'une firme de génie-conseil afin de vérifier les travaux, aux frais de l'Entrepreneur;
- [12] **ORDONNE** que lesdits travaux soient confirmés sous rapport écrit au Tribunal et aux Parties par la firme de génie-conseil retenue, au plus tard le 31 août 2012. Advenant désaccord entre les Parties quant au résultat de ces correctifs, que ce désaccord, 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, soient acheminés au Tribunal pour continuité d'enquête et audition.
- [13] **ORDONNE** en conformité des dispositions de l'article 123 du Règlement que l'Administrateur assume à ce stade les coûts du présent arbitrage, avec réserve pour tout frais ou ordonnance ultérieure.
- [14] **ET MAINTIENT** juridiction quant à ces ordonnances et à la demande pendante du Bénéficiaire.

DATE: 20 juillet 2012

M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre