

ARBITRAGE

**En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs LRQ B.1.1-r.02**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Société pour la résolution de conflits inc. (SORECONI)

Entre

Syndicat de la Copropriété de la rue Asselin
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

9143-1718 Quebec Inc. (Aldo Construction)
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE ABRITAT INC .
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 502605-2
N° dossier SORECONI : 122705001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Mme Diane Bergeron
Pour l'entrepreneur :	Nil
Pour l'administrateur :	Me Luc Séguin
Date(s) d'audience :	18 décembre 2012
Lieu d'audience :	2535 rue Asselin
Date de la décision :	10 janvier 2013

Identification des parties

Bénéficiaires :

Syndicat de la copropriété de la rue Asselin
Représentante : Mme Diane Bergeron
2531, rue Asselin
Brossard, (Québec)
J4Z 2Z3

Entrepreneur :

9143-1718 Québec Inc.
M. Aldo Coviello
102260 rue des Récollets
Montréal (Québec)
H1H 4E6

Administrateur :

La Garantie ABRITAT INC.
5930, L.-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7

Me Luc Séguin

Historique du dossier

14 décembre 2010 :	Sentence arbitrale
15 septembre 2011 :	Sentence arbitrale
23 avril 2012 :	Décision de l'Administrateur
27 mai 2012 :	Demande d'arbitrage
9 juillet 2012 :	Nomination d'un arbitre
23 novembre 2012 :	Convocation des parties
18 décembre 2012 :	Visite des lieux et audience
10 janvier 2013 :	Sentence arbitrale

[1] À l'audience, tenue à Brossard le 18 décembre 2012, étaient présentes les personnes suivantes :

- Mme Diane Bergeron, représentante du syndicat. Elle est accompagnée de son expert, M. Alain Corbeil, et de Mme Deneault, copropriétaire du 2535.
- l'Entrepreneur, bien que dûment convoqué, n'est pas présent ni représenté.
- Me Luc Séguin représente l'Administrateur; il est accompagné de M. Jocelyn Dubuc, inspecteur conciliateur et de M. Gilles Couture, expert.

[2] Conformément à la sentence arbitrale du 15 septembre 2011, l'Administrateur de la Garantie a fait réaliser une expertise par la firme Patenaude-Trempe concernant l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment.

[3] Cette firme a identifié des problèmes importants d'étanchéité.

[4] Toujours conformément à la sentence arbitrale du 15 septembre 2011, l'Administrateur, le 23 avril 2012, a rendu une décision ordonnant à l'Entrepreneur d'effectuer des travaux de correction.

[5] C'est cette décision que le syndicat Bénéficiaire conteste parce qu'elle ne précise pas que les portes doivent être mieux isolées, ni la nature des travaux à être réalisés pour corriger les autres éléments.

[6] L'Administrateur reconnaît qu'il n'a pas spécifiquement indiqué que les portes, au même titre que les fenêtres, doivent être isolées à nouveau.

[7] À l'audience, des discussions ont lieu entre les experts, soit : M. Alain Corbeil, expert du Bénéficiaire, M. Gilles Couture, expert de l'Administrateur et M. Jocelyn Dubuc, inspecteur conciliateur de l'Administrateur.

[8] Ces discussions ont permis de convenir des travaux à être réalisés pour solutionner les différents problèmes, solutions que l'arbitre soussigné reproduit ci-après.

[9] Suite à ces discussions, l'Entrepreneur devra réaliser les travaux suivants :

A. Portes et fenêtres :

- 1) Enlever toutes les moulures des portes et fenêtres
- 2) Enlever l'isolant qui est présent
- 3) Remettre de l'isolant de polyuréthane à faible expansion selon les règles de l'art

- B. Seuils des portes arrière (6)
- 1) Enlever temporairement les portes
 - 2) Refaire l'étanchéité à l'air au périmètre de l'ouverture et reposer la porte en la soulevant si possible pour faire l'isolation au polyuréthane sous le seuil
- C. Périmètre de percement (entrée électrique, entrée pour l'appareil d'air climatisé, prises électriques, sortie de conduit, etc...)
- 1) Poser du polyuréthane en enlevant des briques si nécessaire
 - 2) Sceller au niveau du par-air avec un scellant de polyuréthane
 - 3) Sceller le pourtour de tous les conduits qui transpercent le plafond au niveau de l'entre-toit
- D. Lisse basse
- 1) Enlever les plinthes au périmètre des murs extérieurs
 - 2) Ajouter un polyuréthane à faible expansion dans l'espace entre le revêtement de gypse et le sous plancher
 - 3) Faire attention aux finis de plancher afin de ne pas les endommager avec le polyuréthane
- E. Mouvement d'air incontrôlé au travers du système par-air créant un réchauffement du revêtement de vinyle

Les experts estiment qu'il n'y a pas, pour l'instant, de travaux à réaliser puisque ce problème devrait être résolu par la réalisation des travaux énumérés ci haut.

[10] Conformément à la sentence arbitrale précédente, un inspecteur de l'Administrateur doit surveiller l'exécution des travaux par l'Entrepreneur.

[11] De plus, tous les travaux de scellement faits par l'Entrepreneur doivent être vus par l'inspecteur avant que l'Entrepreneur procède à la fermeture des murs.

[12] L'Entrepreneur a un délai de 30 jours, à compter des présentes, pour réaliser les travaux à l'intérieur du bâtiment et jusqu'au 31 mai 2013 pour les travaux extérieurs.

[13] Si l'Entrepreneur ne réalise pas les travaux conformément à la présente ordonnance ou ne respecte pas les délais qui lui sont impartis, l'Administrateur devra, aux frais de 9143-1718 Québec Inc., engager un entrepreneur et procéder sans délai aux travaux.

[14] Le syndicat bénéficiaire demande le remboursement des frais d'expertise, et dépose à cette fin 2 factures :

- une au montant de 948.54 \$ pour l'inspection du bâtiment, la rédaction et le dépôt d'un rapport d'expertise,
- une autre au montant de 1149.75 \$ pour présence à titre de témoin expert durant l'audience du tribunal d'arbitrage.

[15] Selon le règlement sur le plan de garantie, l'arbitre doit statuer sur le remboursement par l'Administrateur de frais raisonnables d'expertise si cette expertise est utile pour solutionner le litige.

[16] Le procureur de l'Administrateur estime, quant à lui, que la facture de 948.54 \$ pour la rédaction du rapport lui semble raisonnable, mais que la facture de 1149.75 \$ pour une présence lors d'une audience d'environ deux heures est trop élevée, mais qu'il consentirait à payer une somme de 500.00 \$ plus taxes.

[17] Mme Bergeron, la représentante du syndicat, affirme avoir fait parvenir une épaisse documentation à son expert pour qu'il puisse se préparer adéquatement pour l'audience, ce qui justifie le montant de 1149.75 \$.

[18] L'expert, quant à lui, affirme qu'il fera parvenir une « ventilation » de ce montant afin de le justifier.

[19] Au moment de rédiger la présente sentence arbitrale, aucun document additionnel n'est parvenu à l'arbitre soussigné.

[20] Pour l'arbitre soussigné, la présence à l'audience pendant environ 2 heures ne peut justifier une facture d'honoraires plus élevée que celle pour la visite des lieux, l'inspection et la rédaction d'un rapport d'expertise.

[21] De plus, même si l'expert avait réservé sa journée pour l'audience, le règlement sur le plan de garantie ne prévoit pas le remboursement des pertes de temps.

[22] En conséquence, l'arbitre soussigné partage l'opinion du procureur de l'Administrateur et estime que la facture de 948.54 \$ pour le rapport d'expertise doit être entièrement remboursée, mais qu'une somme de 500.00 \$ plus taxe doit être remboursée pour présence à l'audience.

[23] Le Bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

[24] Compte tenu de la période de vacances de Noël, les parties accordent un délai additionnel à l'arbitre pour rendre sa décision, soit jusqu'au 28 février 2013.

[25] Après analyse de la preuve et du règlement, l'arbitre soussigné :

-ORDONNE à l'Entrepreneur de réaliser les travaux conformément à la présente ordonnance,

-ORDONNE à l'Administrateur de déléguer un inspecteur pour surveiller les travaux tel que précisé plus haut,

-si l'Entrepreneur fait défaut de se conformer, ORDONNE à l'Administrateur de faire réaliser les travaux par un autre entrepreneur,

-ORDONNE à l'Administrateur de rembourser les frais d'expertise encourus par le Bénéficiaire selon les modalités ci haut décrites,

-CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier, BA. LLL.
Arbitre