

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES
CONFLITS INC

Dossier : 030130001

Syndicat du 300-309, Allée Glendale à Montréal
Bénéficiaire de La Garantie
Demandeur

-et-

P.M.A. Habitation Inc.
et
9081-2439 Québec Inc.
Entrepreneurs
Intimées

-et-

La Garantie Qualité Habitation
Administrateur de La Garantie
Mise en cause

ARBITRAGE EN VERTU
DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

Me Marcel Chartier
3661, Notre-Dame
Pointe-du-Lac (Québec)
G0X 1Z0

Tél. : (819) 377-1480
Fax : (819) 377-3964
E-Mail : chartiermarcel@msn.com

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 17 février 2003

HISTORIQUE DU DOSSIER

- Demande d'arbitrage 28 janvier 2003
- Nomination : 17 février 2003
- Réception du mandat 17 février 2003
- Accusé-réception de 24 pages de texte 18 février 2003
- Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux pour le 27 février 2003 et d'arbitrage pour le 6 mars 2003 21 février 2003
- Réception du dossier complet : 25 février 2003
- Visite des lieux : 27 février 2003
- Changement de la date d'arbitrage pour le 13 mars et avis aux parties 28 février 2003
- Arbitrage : 13 mars 2003
- Décision : 17 mars 2003

Étaient présents à l'audience :

Le bénéficiaire représenté par maître Marc Ryan, Madame Lise Laplante Bergeron et Monsieur Claude Desjarlais.

La compagnie PMA Habitation Inc. n'était pas représenté.

La compagnie 9081-2436 Québec Inc. était représentée par Monsieur Peter Corsi.

La Garantie Qualité Habitation était représentée par Monsieur Sylvain Beausoleil, inspecteur conciliateur, et par maître Ève-Marie Jodoin, avocate.

Il y avait aussi dans la salle d'audience quelques propriétaires de condos et l'architecte Richard Dubois.

Pour le bénéficiaire, maître Ryan, a fait entendre Madame Lise Laplante Bergeron qui a déposé 37 pièces à l'appui de la réclamation.

Après quelques heures d'audition et de dépôts de documents, de commentaires et d'explications, les procureurs du bénéficiaire et de l'administrateur se sont retirés pour tenter de négocier une entente. Le représentant de la compagnie 9081-2439 Québec Inc., Monsieur Peter Corsi, était, bien sûr, présent aussi.

Le bénéficiaire et l'administrateur avec leurs représentants sont revenus à la salle d'audience vers 16h00 avec une entente manuscrite que les parties ont signée devant l'arbitre soussigné, et dont le texte de 3 pages est rattaché ci-après avec trois annexes. Monsieur Peter Corsi, représentant de la compagnie à numéro a aussi paraphé tous les documents avec le bénéficiaire et la mise en cause.

PAR CES MOTIFS, L'ARBITRE CONCLUT :

À la demande des procureurs et de l'entrepreneur ci-devant mentionné, l'arbitre entérine et consigne, à toutes fins que de droit, l'entente de règlement pour faire en sorte que les travaux correctifs soient exécutés.

LES COÛTS :

Le soussigné répond à un point souligné par maître Ryan, quant au coûts. L'article 123 du Plan de Garantie édicte :

« ... Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement. »

Quant à l'expertise de l'architecte, c'est l'article 124 qui y pourvoit :

« L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel. ... »

En ce qui concerne le bénéficiaire, les coûts, nonobstant l'entente, sont donc à la charge de l'administrateur, conformément aux articles 123 et 124 du Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs, puisque le bénéficiaire obtient gain de cause sur plusieurs aspects de sa réclamation. En d'autres termes, l'administrateur est responsable des coûts envers le bénéficiaire, quitte à prendre l'entente qu'il voudra bien avec l'entrepreneur. Cette dernière entente est en dehors de la juridiction de l'arbitre.

LA CESSION ENTRE LES 2 INTIMÉES

Pour répondre à l'autre point souligné par Monsieur Ryan, en ce qui concerne la cession du 30 mai 2000 entre les deux intimées (pièce R6), non seulement le cédant P.M.A. Habitation Inc. n'est pas dégagé, mais, de plus, dans une note du 4 juin 2000 au même document, on y lit :

«... il demeure responsable de toutes les obligations malgré la cession... ».

Cet ajout fait partie intégrante de la cession. Il s'ensuit que, légalement, P.M.A. Habitation Inc. demeure responsable des faits, actes et obligations du cessionnaire, soit la compagnie 9081-2439

Québec Inc, le tout conformément aux dispositions du Code Civil du Québec aux articles 1433 et suivants qui traitent des effets du contrat entre les parties.

Pointe-de-Lac, le 17 mars 2003

A handwritten signature in black ink that reads "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive style with a large, prominent initial 'M'.

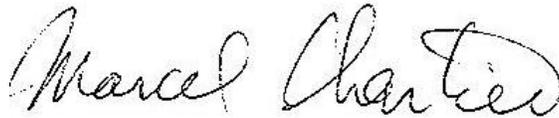
Marcel Chartier, Arbitre

CORRECTIONS DE 2 ERREURS CLÉRIQUES ET ADDENDA
A LA DÉCISION DU 17 MARS 2003

- 1.- A la page 3, Déjarlais, à la troisième ligne, devrait se lire Desjarlais;
- 2.- A la page 3, DMA, à la quatrième ligne, devrait se lire P.M.A., ainsi qu'on le voit ailleurs;
- 3.- En addenda, à la fin de l'avant-dernier paragraphe de la page 3, il y a lieu d'ajouter et de lire comme suit :....

“.....que les travaux soient exécutés le ou avant le
30 juin 2003, selon l'entente verbale entre les
parties à l'audience devant le soussigné.”

Pointe-du-Lac le 19 mars 2003

A handwritten signature in cursive script that reads "Marcel Chartier".

Marcel Chartier, Arbitre