

**Régie du Bâtiment**

Plan de garantie no:067049

**Soreconi**

Société pour la résolution des  
conflits Inc.

Dossier : 050706001

---

**Syndicat de copropriété du 2493 au 2499 de  
Maisonneuve Est**

Bénéficiaire-demandeur

c.

**Excellence Construction Inc.**

Entrepreneur-défendeur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de  
l'APCHQ Inc.**

Administrateur- mis en cause

---

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

(C. B1.1 r.0.2)

---

Arbitre  
Alcide Fournier  
800, Boul. René-Lévesque Ouest  
Bureau 2450  
Montréal, Qc.  
H3B 4V7

## **Identification des parties**

Bénéficiaire                      Micheline Ste-Marie  
Syndicat de copropriété du 2493 au 2499 de Maisonneuve Est  
2493 de Maisonneuve Est  
Montréal, Qc.  
H2K 2G3

Entrepreneur                      Excellence Construction Inc.  
(9095-9032 Québec Inc.)  
600 Montée du Moulin  
Laval, Qc.  
H7A 4A2

Administrateur                      La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou, Qc  
H1M 1S7

## **Mandat**

L'Arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 1<sup>er</sup> août 2005.

## **Historique du dossier**

7 août 2003 :	Contrat préliminaire
20 avril 2004 :	Déclaration de copropriété
10 mai 2004 :	Réception des parties communes
28 septembre 2004 :	Dénonciation et liste des correctifs
24 janvier 2005 :	Formulaire de réclamation
17 mai 2005 :	Décision de l'administrateur
6 juillet 2005 :	Demande d'arbitrage
1 <sup>er</sup> août 2005 :	Nomination de l'arbitre
29 août 2005 :	Convocation des parties à l'arbitrage
16 septembre 2005 :	Visite des lieux et audition

[1] À la visite des lieux et à l'audience, les personnes suivantes sont présentes : Mme Micheline Ste-Marie, représentante du syndicat de propriété, M. Mike Mathieu, entrepreneur et M. Alain Deschesnes de la Garantie.

[2] À la conférence préparatoire, il est établi que le seul point en litige est le comblement d'un espacement entre le bâtiment et le trottoir mentionné au point 5 de la décision de l'administrateur du 17 mai 2005.

[3] À la visite des lieux, l'arbitre a reçu toutes les explications requises concernant le point en litige.

[4] Il s'agit d'un immeuble construit sur un coin de rue dont le mur ouest est situé à 2 ou 3 pouces du trottoir de la ville de Montréal.

[5] Dans cet espacement de 2 ou 3 pouces entre le mur de fondation et le trottoir, des trous se sont formés suite à l'effondrement du remblai.

[6] La représentante du syndicat demande que ces trous soient colmatés et que la surface soit recouverte d'asphalte ou de béton.

[7] Pour l'entrepreneur, le colmatage de cet espacement revient à la ville puisque c'est elle qui est la propriétaire de cette parcelle de terrain et non pas le syndicat de copropriété.

[8] À l'aide du certificat de localisation qu'il dépose, l'entrepreneur démontre que l'immeuble a été construit à la distance 0 du terrain de la ville.

[9] Il dit avoir colmaté cette brèche avec de la pierre concassée parce que la ville le lui a demandé dans un rapport d'inspection daté du 25 août 2004 qu'il dépose également.

[10] Pour le représentant de la Garantie, l'article 4.9 du contrat prévoit que la garantie ne s'applique qu'au bâtiment lui-même en excluant les trottoirs, terrassement, etc...

[11] Selon lui, il s'agirait plutôt d'une question de parachèvement des travaux, donc non couverts et qui se situeraient sur un terrain dont la propriété ne relève pas du syndicat ni de l'entrepreneur mais bien de la ville de Montréal.

[12] L'arbitre souligne alors que le règlement sur le plan de garantie détermine ce qui est couvert par la garantie et ce qui ne l'est pas.

[13] Il précise aussi que pour certains éléments, la responsabilité de l'entrepreneur est plus large en vertu du code civil qu'en vertu du plan de garantie, par exemple, le terrassement est exclus de la garantie alors qu'il peut être de la responsabilité de l'entrepreneur en vertu du code civil si ce travail était prévu au contrat initial.

[14] Après discussion, l'entrepreneur faisant preuve de bonne foi et dans le but de maintenir une bonne relation avec le syndicat, s'engage à colmater, une seule fois, avec de la pierre concassée, l'espace entre le bâtiment et le trottoir.

[15] L'arbitre soussigné prend acte de l'entente intervenue même s'il considère que la décision de l'administrateur est bien fondée puisque le règlement sur le plan de garantie prévoit expressément que le terrassement n'est pas couvert par le plan de garantie.

[16] Quant aux frais d'arbitrage, le règlement prévoit que l'arbitre départage les frais entre l'administrateur et le bénéficiaire lorsque la décision de l'administrateur est maintenue.

[17] Comme le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs peut être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs, l'arbitre soussigné estime que les frais encourus par le bénéficiaire pour en appeler de la décision de l'administrateur doivent être du même ordre que les frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

[18] En conséquence, les frais d'arbitrage selon les articles 116 et 123 du règlement sont partagés entre le bénéficiaire pour la somme de 135. \$ et l'administrateur du plan de garantie pour la balance.

[19] Après avoir visité les lieux, entendu les témoignages et tenu compte des dispositions du règlement, l'arbitre soussigné :

- maintient la décision de l'administrateur,
- prend acte de l'engagement de l'entrepreneur de colmater, une seule fois, l'espace entre le bâtiment et le trottoir avec de la pierre concassée,
- condamne le bénéficiaire à payer 135. \$ en frais d'arbitrage,
- condamne l'administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier  
Arbitre  
28 septembre 2005

## Résumé

Colmatage d'un espacement entre le bâtiment et le trottoir. Il s'agit du terrain de la ville de Montréal, et le règlement prévoit l'exclusion des travaux de terrassement de la Garantie. L'arbitre prend acte du consentement de l'entrepreneur de colmater, une seule fois, l'espacement avec de la pierre concassée. Les frais d'arbitrage sont partagés entre le syndicat de copropriété pour 135. \$ et la Garantie pour la balance.