

Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1, r. 0.2)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER N°: 080819001

DATE : Le 27 novembre 2008

ARBITRE : Me PIERRE BOULANGER

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ « LE CARRÉ ROSEMONT-BOYER »,
Bénéficiaire

c.
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE LEROUX INC.,
Entrepreneur

et
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.,
Administrateur de la garantie

DÉCISION ARBITRALE

[1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage du bénéficiaire concernant les points # 1 et # 23 de la décision de l'administrateur datée du 17 juillet 2008.

[2] Trois conférences téléphoniques ont eu lieu, les 25 septembre, 20 novembre et 26 novembre 2008 impliquant le représentant du bénéficiaire, l'avocat de l'administrateur et le soussigné. L'entrepreneur est en état de faillite.

[3] À l'occasion de la troisième conférence téléphonique du 26 novembre 2008, le représentant du bénéficiaire a confirmé qu'il est autorisé à se désister de la demande d'arbitrage et, de son côté, l'avocat de l'administrateur a confirmé que sa cliente assumera les frais d'arbitrage.

[4] Les parties ont convenu de ce résultat après que les questions soulevées par les demandes d'arbitrage eurent été discutées lors des conférences téléphoniques.

[5] Quant au point # 1, savoir le crépi qui recouvre les blocs de béton du mur mitoyen, la décision de l'administrateur est favorable au bénéficiaire. En effet, l'administrateur a décidé de mandater un entrepreneur pour corriger cette situation. Le bénéficiaire a néanmoins soumis ce point à l'arbitrage en affirmant qu'il ne faut pas seulement réparer le crépi mais « *investiguer la source du problème* ». À la suite de discussions subséquentes auxquelles je n'ai pas été mêlé, les parties ont convenu que l'arbitrage n'est plus requis.

[6] Le point # 23 est plus complexe car il soulève la question de la chose jugée. Il s'agit d'un prétendu problème de formation de condensation de givre dans les fenêtres du bâtiment en hiver. Dans sa décision du 17 juillet 2008, l'administrateur a conclu que « *ce point a déjà été rejeté par l'administrateur dans sa décision du 27 avril 2005* ».

[7] Dans cette dite décision du 27 avril 2005, qui faisait suite à une inspection du 8 avril 2005, l'administrateur avait constaté que les conditions climatiques prévalant lors de sa visite ne lui avaient pas permis de constater le problème de givre. Il avait néanmoins conclu que le problème devait être attribuable au contrôle du taux d'humidité dans les logements, ce qui relève de la responsabilité des occupants. En conséquence, il a rejeté la demande sur ce point.

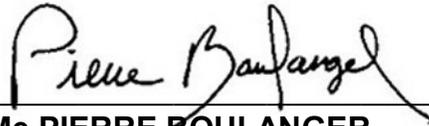
[8] Cette décision de l'administrateur (datée du 27 avril 2005) a été soumise à l'arbitrage à l'époque. L'arbitre Alcide Fournier, qui a visité les lieux le 12 septembre 2005, n'a évidemment pu voir de givre dans les fenêtres. Dans sa décision, datée du 10 octobre 2005, ledit arbitre, au paragraphe 61, a mentionné : « *de plus, l'administrateur n'a pas rendu de décision sur ce point de sorte que l'arbitre soussigné ne peut ni l'infirmier ni le confirmer* ». Pourtant, dans les conclusions de sa décision, l'arbitre a rejeté la demande du bénéficiaire quant au point # 23 (givre).

[9] C'est en faisant valoir qu'aucune décision n'avait été prise en 2005 au sujet du givre, la saison ne le permettant pas, que le bénéficiaire a soumis à l'arbitrage la décision de l'administrateur datée du 17 juillet 2008. Il demeure, comme il en a été discuté lors des conférences téléphoniques, que les deux décisions de 2005 comportent des conclusions à l'effet que le point # 23 est rejeté. Les parties ont finalement convenu qu'il n'y a pas lieu de rouvrir ce débat trois ans plus tard.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

PREND ACTE du désistement de la demande d'arbitrage.

Vu le consentement de l'administrateur, **DÉCLARE** que les coûts de la demande d'arbitrage sont payables par l'administrateur.

A handwritten signature in black ink, reading "Pierre Boulangier". The signature is written in a cursive style with a long, sweeping tail on the letter "g".

Me PIERRE BOULANGER

Arbitre

M. Pierre Bellemo

Représentant pour le bénéficiaire

Syndicat de copropriété « Le Carré Rosemont-Boyer »

Me Patrick Marcoux

SAVOIE FOURNIER

Pour l'administrateur (APCHQ)