

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

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

---

Entre

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES 1408-1410 PAULINE-JULIEN**

Bénéficiaires

Et

**LE JARDIN EN VILLE INC.**

Entrepreneur

Et

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**

Administrateur

N° dossier / Garantie : 088679-1  
N° dossier / SORECONI : 102505001  
N° dossier / Arbitre : 13 249-15

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Me Jeffrey Edwards
Pour le Bénéficiaire :	Madame Marie-Josée Leclerc
Pour l'Entrepreneur :	Me Michel Seméteys (Procureur de l'Entrepreneur)
Pour l'Administrateur :	Me François Laplante, Savoie Fournier
Dates d'audience :	22 septembre 2010, 9 décembre 2011 et 28 juin 2013
Lieu :	Chez le Bénéficiaire (22 septembre 2010), Audience téléphonique (9 décembre 2011), Audience téléphonique (28 juin 2013).
Date de la décision :	11 juillet 2013

[1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage du Bénéficiaire par rapport à une décision rendue le 3 mai 2010 (« Décision ») (Pièce A-7). Au terme des discussions entre les parties, il y avait deux points qui restaient à être tranchés par le Tribunal d'arbitrage, à savoir :

***Point 1 « Résistance thermique du plafond du garage alléguée comme étant trop faible et des problèmes d'ouvertures de certains murs »***

***Point 2 « Aérothermes situés dans l'entreplafond ne respectant pas les normes du fabricant et constituant un danger d'incendie »***

## **POINT 2**

[2] Pour le Point 2, suite à la demande des parties, le dossier d'arbitrage a été scindé en deux et les parties ont demandé au soussigné de rendre une décision arbitrale concernant uniquement le caractère bien fondé ou non de ce point.

[3] Cela a été fait et une Sentence arbitrale interlocutoire a été rendue sur ce point le 23 janvier 2012. Vu les circonstances particulières de la demande de rendre une décision interlocutoire sur des points en litige, notons que les droits des parties quant à une demande de remboursement des frais d'expertise ont été expressément réservés et sauvegardés aux termes de la sentence interlocutoire (p. 6, paragraphe 17).

## **POINT 1**

[4] Il reste donc en principe à traiter le Point 1 de la Décision. Or, suivant les discussions de règlement, l'Entrepreneur a accepté de faire faire certains travaux afin de corriger le problème et d'améliorer le confort des propriétaires des unités affectées.

[5] Le 28 juin 2013, lors d'une audition téléphonique, la représentante du Bénéficiaire a confirmé la réalisation de ces travaux et la satisfaction du Bénéficiaire à ce sujet, mais elle désirait confirmer l'installation d'une dernière unité de chauffage. Le 10 juillet 2013, le soussigné a eu confirmation que cela a été fait. Le deuxième point est donc réglé.

### **FRAIS D'EXPERTISE**

[6] Il reste à décider la question des frais d'expertise. La Bénéficiaire dépose avec sa lettre du 29 février 2012 deux factures pour des frais d'expertises de la firme ProspecPlus (Claude Guertin, ing.). La première facture portant le numéro 011647 concerne les frais d'inspection et de préparation du rapport d'expertise au montant de 2 144,63 \$. La deuxième facture portant le numéro 013861 concerne les frais du témoignage de M. Guertin pour l'audition du 22 septembre 2010 au montant de 705,47 \$.

[7] Selon l'avis du Tribunal d'arbitrage, le rapport d'expertise a été pertinent et utile. Il faut dire que M. Guertin a relevé avec raison le problème de sécurité concernant les aérothermes (Point 2). C'est grâce à son enquête, son rapport et son témoignage que les contradictions dans la preuve de l'Entrepreneur ont été identifiées (à savoir la position de son ingénieur électrique). Quant au Point 1 (Suffisance de résistance thermique du plafond du garage), le rapport de M. Guertin analyse de manière détaillée pourquoi, à son avis, les normes applicables n'ont pas été respectées et M. Guertin a témoigné sur la question à l'audition.

[8] C'est suite à ce rapport et à ce témoignage que l'Entrepreneur a demandé de suspendre l'audition pour enquêter d'avantage et a ultimement décidé d'effectuer certains travaux correctifs qui ont répondu aux attentes du Bénéficiaire.

[9] Dans ces circonstances, vu l'utilité, la pertinence et le caractère raisonnable des coûts, nous sommes d'avis que conformément à l'article 124 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « *Règlement* »)<sup>1</sup>, le Bénéficiaire a droit au remboursement de ses frais d'expertise pour un montant total de 2 850,10 \$.

### **FRAIS D'ARBITRAGE**

[10] Compte tenu que le Bénéficiaire a eu gain de cause sur le Point 1, dans le sens où l'Entrepreneur a accepté de réaliser et a dans les faits réalisé certains travaux correctifs, selon l'article 123, alinéa 2 du *Règlement*<sup>2</sup>, l'Administrateur devra payer les frais d'arbitrage.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**CONFIRME** l'Entente de règlement entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur par rapport aux travaux pour le Point 1;

---

<sup>1</sup> Article 124. 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.

<sup>2</sup> Article. 123. 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.

**ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser au Bénéficiaire le montant de 2 850,10 \$ à titre de frais d'expertise;

**ORDONNE** à l'Administrateur de payer les frais d'arbitrage de la présente instance arbitrale.

*(s) Me Jeffrey Edwards*

---

Me Jeffrey Edwards, arbitre

**COPIE CONFORME**

---

Me Jeffrey Edwards, arbitre