
**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 : **SORECONI**

ENTRE : **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
PLACE DE KLA FALAISE 556**

(ci-après « le Bénéficiaire »)

MEMORA CONSTRUCTION INC.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ**

(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 070309002, 080918002, 090505001, 090527001 et
090924001

No. de Bâtiment:

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : Me Jean-Charles Phillips (Mantha Phillips)
Monsieur Jean-Guy Roy
Monsieur Pierre Girard
Les Entreprises Unitech Enr.
Représenté par Monsieur Raymond Guénette

Pour l'Entrepreneur : Me Jean Faullem
Me Jean-François Renaud (Noel & Associés)
Mémora Construction
Monsieur Marc Dorval

Pour l'Administrateur :

Me François Laplante (Savoie Fournier)
Monsieur Luc Bondaz T.P.
Monsieur Jean-Pierre Bigras T.P.
Les Consultants Gencat
Monsieur Sylvain Lapointe T.P.

Date d'audience : 29 septembre 2009
Lieu d'audience : Palais de justice de Hull
Salle no.8
Date de la sentence : 1^{er} octobre 2009

Identification complète des parties

Bénéficiaire : Monsieur Jean-Guy Roy
Syndicat de copropriété
556, boulevard de l'Hôpital
Condo 306
Gatineau, Québec J8V 4C3

Entrepreneur: Memora Construction
a/s : Marc Dorval
540, boulevard de l'Hôpital
Bureau 200
Gatineau Québec J8V 3T2

Administrateur : La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs
de l'APCHQ
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7
Et son procureur :
Me François Laplante
Savoie Fournier

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son premier mandat de *SORECONI* le 17 avril 2007.

Historique du dossier :

- 9 mars 2007 : Réception d'une demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
- 11 avril 2007 : Réception du cahier de pièces de l'Administrateur;
- 17 avril 2007 : Nomination de l'arbitre;
- 18 avril 2007 : Correspondance de l'arbitre aux parties quant aux disponibilités de chacun pour fixer une date d'audience;
- 23 avril 2007 : Correspondance des procureurs de l'Administrateur à l'arbitre relativement à la suspension du dossier;
- 30 mai 2007 : Correspondance aux parties afin de fixer une date pro forma d'audition;
- 11 juin 2007 : Correspondance de l'arbitre aux parties relativement à la conférence téléphonique prévue pour le 22 juin 2007;
- 22 juin 2007 : Correspondance de l'arbitre aux parties relativement au report de l'audition;
- 9 avril 2008 : Correspondance de l'arbitre aux parties pour s'enquérir des développements dans ce dossier;
- 29 avril 2008 : Correspondance de l'arbitre aux parties pour faire suite à celle du 9 avril 2008;
- 2 mai 2008 : Réception d'une demande de remise des Bénéficiaires jusqu'au 1^{er} août 2008;
- 13 mai 2008 : Correspondance de l'adjointe de l'arbitre aux parties accordant la demande de remise des Bénéficiaires du 2 mai 2008;
- 4 août 2008 : Correspondance de l'adjointe de l'arbitre aux parties accordant à celles-ci jusqu'au 8 août 2008 pour faire parvenir une réponse;

- 6 août 2008 : Réception d'une correspondance des Bénéficiaires demande la suspension du dossier jusqu'au 1^{er} octobre 2008;
- 7 août 2008 : Correspondance de l'adjointe de l'arbitre aux parties informant celles-ci que sur réception de l'accord de l'Administrateur le dossier sera suspendu jusqu'au 1^{er} octobre 2008;
- 1^{er} octobre 2008 : Correspondance de l'adjointe de l'arbitre aux parties relativement aux intentions de celles-ci dans le dossier;
- 3 octobre 2008 : Réception d'une correspondance des Bénéficiaires demandant de suspendre à nouveau jusqu'au 1^{er} janvier 2009;
- 3 octobre 2008 : Correspondance de l'adjointe de l'arbitre aux parties accordant la suspension jusqu'au 1^{er} janvier 2009;
- 18 septembre 2008 : Réception d'une deuxième demande d'arbitrage quant à la Décision de l'administrateur du 20 août 2008 et nomination de l'arbitre;
- 7 octobre 2008 : Lettre aux parties relativement à leur disponibilité pour fixer une date d'audience dans le 2^{ième} dossier;
- 23 octobre 2008 : Réception du cahier de pièces de l'Administrateur dans le deuxième dossier;
- 12 novembre 2008 : Correspondance de l'arbitre relativement à l'intention des parties dans le deuxième dossier vu que le premier est suspendu;
- 21 novembre 2008 : Confirmation des bénéficiaires de leur disponibilité pour l'audition du 2^{ième} dossier le 6 janvier 2009;
- 26 novembre 2008 : Correspondance de l'arbitre relativement à la date d'audience fixée pour le 6 janvier 2009 dans le deuxième dossier;
- 3 février 2009 : Report de l'audition des deux dossiers pour les 11 et 12 juin 2009 :
- 5 mai 2009 : Réception d'une demande d'arbitrage de l'Entrepreneur pour un troisième dossier;

- 7 mai 2009 : Réception d'une correspondance des procureurs des Bénéficiaires;
- 11 mai 2009 : Réception d'une correspondance des procureurs de l'Administrateur;
- 15 mai 2009 : Nomination de l'arbitre;
- 15 mai 2009 : Correspondance de l'arbitre aux procureurs des parties afin savoir s'il est de leur intention de procéder à l'audience du troisième dossier les 11 et 12 juin 2009;
- 22 mai 2009 : Correspondance des procureurs des Bénéficiaires relativement à la tenue d'une conférence téléphonique;
- 27 mai 2009 : Réception d'une quatrième demande d'arbitrage (2^{ème} de l'entrepreneur);
- 29 mai 2009 : Correspondance de l'arbitre relativement au report de l'audition du 11 et 12 juin et pour fixer une conférence téléphonique le 10 juin 2009;
- 2 juin 2009 : Réception des procureurs de l'Administrateur du cahier de pièces pour le troisième dossier;
- 8 juin 2009 : Réception d'une correspondance des procureurs de l'Administrateur;
- 8 juin 2009 : Correspondance des procureurs de l'Administrateur demandant le report de la conférence téléphonique;
- 9 juin 2009 : Correspondance de l'arbitre aux parties annulant la conférence téléphonique prévue pour le 10 juin 2009;
- 18 juin 2009 : Réception d'une correspondance des procureurs des Bénéficiaires;
- 18 juin 2009 : Réception d'une correspondance des procureurs de l'Administrateur relativement à leur disponibilité pour la conférence téléphonique;
- 19 juin 2009 : Réception d'une correspondance des procureurs de l'Entrepreneur quant à ses disponibilités pour la tenue de la conférence téléphonique;

- 19 juin 2009 : Réception d'une correspondance des procureurs des Bénéficiaires quant à leur disponibilité pour la tenue de la conférence téléphonique préparatoire;
- 19 juin 2009 : Correspondance de l'arbitre aux procureurs des parties afin de fixer la conférence téléphonique préparatoire au 23 juin 2009;
- 23 juin 2009 : Conférence téléphonique entre l'arbitre et les procureurs des parties afin de fixer une date d'audience;
- 8 juillet 2009 : Lettre de l'adjointe de l'arbitre aux procureurs des parties pour confirmer les dates d'audience prévues pour les 29, 30 septembre et 1^{er} octobre 2009 au Palais de justice de Gatineau;
- 11 septembre 2009 : Correspondance des procureurs de l'Administrateur relativement à la liste des points en litige dans les dossiers;
- 21 septembre 2009 : Réception d'une cinquième de mande d'arbitrage;
- 24 septembre 2009 : Nomination de l'arbitre;
- 25 septembre 2009 : Réception par télécopieur du rapport des Consultants Gencat;
- 29 septembre 2009 : Audience;

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, ET DES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE SUR DEMANDE REND LA DÉCISION SUIVANTE :

Les faits:

- [1] À la demande du soussigné lors d'une deuxième conférence préparatoire tenue dans le cadre de la présente instance, un émondage a permis la confection d'une liste conjointe des points en litige, lesquels sont les suivants :
- [1.1] Décision du 5 février 2007, dossier no. : GMN 072902-1
[1.1.1] Demande d'arbitrage du Bénéficiaire, points en litige : 115, 117 à 120
 - [1.2] Décision du 20 août 2008, dossier no. : GMN 072902-2
[1.2.1] Demande d'arbitrage du Bénéficiaire, point en litige : 5 (méthode correctrice préconisée par GMN)
 - [1.3] Décision du 24 avril 2009, dossier no. GMN 072902-4
[1.3.1.] Demande d'arbitrage par l'Entrepreneur; point en litige no.1 de la Décision
 - [1.4] Décision du 5 mai 2009, dossier no. GMN 072902-4(B)
[1.4.1] Demande d'arbitrage des bénéficiaires, points en litige nos. : 3, 4, 5 et 6
[1.4.2] Demande d'arbitrage de l'entrepreneur, points en litige nos. 1 et 2
 - [1.5] Décision du 19 août 2009-09-30
[1.5.1] Demande d'arbitrage des Bénéficiaires points nos. 6, 7 et 8

REMARQUES PRÉLIMINAIRES

- [2] L'enquête et audition a été fixée pour trois (3) jours et devait débuter mardi le 29 septembre 2009, en salle 8, du Palais de justice de Gatineau;
- [3] En ouverture, l'enquête fut suspendue pour que les procureurs (et clients respectifs), procèdent à un « *blitz* » de négociation, lequel ultimement s'est conclu par un règlement (global) des présents dossiers;
- [4] Le soussigné fut requis de confiner certains des éléments de la transaction d'une décision arbitrale afin que *de bene esse*, les points ginglymes puissent être ultimement *contraignables*;
- [5] Conséquemment, il a été convenu et décidé de ce qui suit :

Décision du 5 février 2007, dossier no. : GMN 072902-1

- [6] Les Bénéficiaires se désistent de leur demande d'arbitrage concernant les points nos. 115, 117 à 120 de la Décision du 5 février 2007 (dossier GMN 072902-1);
- [7] Cette Décision n'a donc plus aucuns points soumis à l'arbitrage et elle acquiert somme toute, force de chose jugée;

Décision du 20 août 2008, dossier no. : GMN 072902-2

- [8] Point no: 5 (méthode corrective préconisée par GMN);
- [9] Ici la demande des Bénéficiaires contestait la méthode corrective proposée par l'Administrateur et non pas le fait que l'Administrateur propose des corrections;
- [10] À cet effet, il a été convenu et j'entérine, le consentement, à l'effet que les travaux de correction soient faits dans l'ordre et selon la méthode d'intervention recommandée par les Consultants Gencat (ci-après « Gencat »), tel que l'ordre et la méthode d'intervention prescrite au sein de leur rapport sommaire d'intervention du 16 mars 2008 et dont une copie se retrouve à l'onglet no. 17 du cahier de pièces émis par l'Administrateur [dossier (072902-2)];
- [11] La méthodologie et les étapes exposées devront être suivies par, et les travaux devront être sous la supervision de Gencat;
 - [11.1] Gencat est présente et représentée à l'audience et accepte d'être liée à la présente Décision;
- [12] Les frais et honoraires de Gencat seront (entièrement) assumés par l'Administrateur;
- [13] Les parties, dans la collégialité, devront convenir d'un échéancier (ci-après « échéancier no.1 »);
 - [13.1] Cet échéancier devra être convenu entre l'Administrateur, l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et Gencat;
 - [13.2] Cet échéancier devra être convenu dans les trente (30) jours de la réception par les procureurs des parties, de la présente Décision, confirmations de transmissions par télécopieur de la présente étant suffisante pour engager la computation du délai;
 - [13.3] Le soussigné conserve juridiction pour résoudre toute problématique concernant l'échéancier, et de façon plus précise (sans vouloir limiter la généralité que ce qui ici immédiatement précède), sur avis des parties (ou

de leurs procureurs), le soussigné fixera une audience par le biais d'une conférence téléphonique où toutes questions et/ou désaccords concernant l'échéancier no. 1 seront définitivement réglées et/ou tranchées par le soussigné;

Décision du 24 avril 2009, dossier no. : GMN 072902-4

Point no. 1

[14] Dans le respect du Règlement intervenu, il sera ordonné à l'Entrepreneur de retenir les services d'un architecte, (membre en règle de l'Ordre des Architectes du Québec), et que ce dernier (l'architecte) devra adresser la surveillance des travaux (objet du point no.3) pour subséquemment émettre un rapport (certificat) de conformité;

[14.1] Ce rapport (certificat) de conformité devra reprendre entre autres, (inter alia), tous les éléments de la Décision du 24 avril 2009;

[15] L'architecte (choisi par l'Entrepreneur), l'Entrepreneur, l'Administrateur, les Bénéficiaires et/ou tout autre intervenant utile et nécessaire aux travaux envisagés, devront convenir d'un échéancier; cet échéancier devra être convenu dans les trente (30) jours de la réception par les procureurs des différentes parties, de la présente Décision confirmations de transmissions par télécopieur étant suffisantes pour engager la computation du délai (ci-après échéancier no.2 »);

[15.1] Dans l'hypothèse où les parties ne pourront convenir d'un échéancier à l'intérieur de ce délai, le soussigné conserve juridiction et à la demande d'une partie convoquera, par le biais d'une conférence téléphonique, une audience afin que soit définitivement tranchées toutes questions et/ou désaccords concernant l'échéancier no.2;

Décision du 5 mai 2009, dossier no. : GMN 072902-4

Point no.1

[16] La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur pour le point no.1 de cette Décision est retirée;

Points nos. 2 et 3

[17] Je confirme que toute intervention de l'Entrepreneur concernant les points 2 et 3 doivent et seront inclus au mandat de Gencat; (i.e. : ils y seront subordonnés - doivent et seront inclus à l'échéancier no.1 ci-haut);

[18] Étant spécifiquement toujours entendu et convenu que les frais, débours et honoraires de Gencat sont et demeurent, de la responsabilité de l'Administrateur;

Point no.4

[19] Quant au point no. 4 (conformité de l'installation des portes et fenêtres), ce point est déféré et sera inclus au mandat accordé à l'architecte (pour [14.1] supra), l'architecte devant se prononcer sur le bienfondé de la Décision de l'Administrateur (sur ce(s) point(s)), et devra inclure cet(es) élément(s) à son rapport (certificat) de conformité);

[20] Ce volet devra de plus être inclus au calendrier d'événements (partie à échéancier no.2, in fine par. [15], et sera sujet aux mêmes termes et conditions);

Point no.5

[21] Quant au point no. 5 (fenêtres et mécanisme et thermos), à la demande des Bénéficiaires, la demande d'arbitrage sur ce point a été retirée;

Point no. 6

[22] Quant au point no. 6, (réparation des garde-corps au 4^{ième} étage), cet élément fait référence à la Décision du 19 août 2009. Ce point et ces éléments sont subordonnés et seront inclus à l'échéancier no.2, et devra faire l'objet et/ou être inclus au rapport (certificat) de conformité de l'architecte;

DÉCISION

[23] Je rappelle que le Tribunal d'arbitrage a été créé par le *Règlement sur la plan de garantie* pour en assurer l'application. Il ne peut décider d'un litige qui relève de l'application d'autres lois même s'il peut penser que d'autres lois peuvent s'appliquer au présent litige;

[24] La Loi et le Règlement ne contiennent pas de clauses privatives complètes. L'Arbitre a compétence exclusive. Sa Décision lie les parties, elle est finale et sans appel¹;

[25] Enfin, à titre d'Arbitre, je me dois de statuer « conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifie »²;

¹ Article 9, 20, 106 et 120 du Règlement

² Article 116 du Règlement

- [26] Donc à titre d'Arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec à trancher tout différend découlant des plans de garantie³;
- [27] Bien que ceci inclut toute question de faits, de droit et de procédure, les éléments de cette Décision doivent prendre souche dans le texte du Règlement ou du Plan de garantie ainsi que des règles du droit commun qui y sont supplétives;
- [28] De consentement, je précise que la valeur en litige entre les parties a été établie classe V (i.e. 60 000 \$ et plus), et je rappelle l'engagement de l'Administrateur à acquitter seul les frais reliés au présent arbitrage, ainsi que d'une somme limitée à 5 000 \$ en remboursement (aux bénéficiaires) de frais (directs ou indirects) d'expertise(s) préparée pour ces derniers et dans le cadre de leur préparation aux présentes;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND acte du Règlement intervenu ente les bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur;

CONSTATE le Désistement des Bénéficiaires quant aux points nos.; 115, 117 à 120 de la Décision du 5 février 2007 (dossier GMN 072902-1), ainsi qu'au point no. 5 (fenêtres et mécanisme et thermos), de la Décision du 5 mai 2009, 0 (dossier no. : GMN 072902-4);

ENTÉRINE et **ORDONNE** selon consentement, que les travaux soient faits dans l'ordre et selon la méthode d'intervention recommandée par les Consultants Gencat, selon l'ordre (organisation, combinaison et/ou arrangement) et la méthode d'intervention prescrite au sein du rapport sommaire d'intervention du 16 mars 2008 et dont copie se retrouve à l'onglet no. 17 du cahier de pièces émis par l'Administrateur pour le dossier no. GMN 072902-2;

ORDONNE aux parties à convenir dans la collégialité d'un échéancier (échéancier no.1) quant aux travaux, l'ordre et la méthode d'intervention, objet du rapport sommaire d'intervention des Consultants Gencat, (rapport du 16 mars 2008) et **ORDONNE** que cet échéancier soit convenu dans les trente (30) jours de la réception par les parties de la présente Décision. Le soussigné **CONSERVE** juridiction pour résoudre toute problématique concernant cet échéancier;

ORDONNE que soit inclus aux travaux à être adressés sous la supervision de Gencat (et donc compris à l'échéancier no.1), toute intervention de l'Entrepreneur concernant les points nos. 2 et 3 de la Décision du 5 mai 2009, (dossier GMN 072902-4);

³ Article 83.1 de la *Loi sur le Bâtiment* L.R.Q., c.B-1.1

ORDONNE à l'Entrepreneur à retenir les services d'un architecte (membre en règle de l'Ordre de Architectes du Québec) avec mandat pour ce dernier, (l'architecte) d'adresser la surveillance des travaux pour subséquemment émettre un rapport (certificat) de conformité adressant entre autres, (mais sans y être toutefois spécifiquement limité) :

- a. Point no. 3 de la Décision du 24 avril 2009, (dossier GMN 072902-4), ainsi que;
- b. L'ensemble des éléments et/ou positions de l'Administrateur à la Décision du 24 avril 2009, (dossier GMN 072902-4);
- c. Point no. 4 à la Décision du 5 mai 2009, (dossier GMN 072902-4);
- d. Point no.6 du 5 mai 2009 (dosser GMN 072902-4) en référence avec la Décision complémentaire du 9 août 2009 (dossier GMN 072902-4);

ORDONNE à l'Entrepreneur, l'Administrateur et les Bénéficiaires de convenir dans la collégialité, d'un échéancier devant mener à l'émission d'un rapport (certificat) de conformité de l'architecte choisi par l'Entrepreneur, et **ORDONNE** que cet échéancier doit être convenu dans les trente (30 jours de la réception par les parties de la présente Décision. Le soussigné **CONSERVE** juridiction afin que soit définitivement tranchées toutes questions et/ou désaccords concernant l'échéancier no.2;

PREND ACTE de l'engagement de l'Administrateur à indemniser les Bénéficiaires jusqu'à concurrence de la somme de cinq mille dollars (5 000 \$) en remboursement de frais (directs ou indirects) reliés à(aux) expertise(s) obtenue(s) dans le cadre des présentes;

LE TOUT avec dépens du présent arbitrage à être assumés seuls par l'Administrateur.

Montréal, le 30 septembre 2009

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI