

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide du CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL

DOSSIER N° : S06-0404-NP  
(044691-2 GMN)

MONTRÉAL, le 20 mai 2008

---

ARBITRE : **Me ROBERT MASSON, ing., arb.**

---

**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ «LES JARDINS DU PARC 2,974,053»**

Bénéficiaire - Demandeur

c.  
**LE GROUPE TRIGONE CONSTRUCTION INC.**

Entrepreneur - Défenderesse

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

Administrateur de la garantie - Défendeur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

[1] Le bénéficiaire est le propriétaire des parties communes d'un bâtiment résidentiel détenu en copropriété construit par l'entrepreneur à Brossard.

[2] Alléguant que la construction comporte des malfaçons, et devant le refus de

## SENTENCE ARBITRALE

l'entrepreneur de les corriger, le bénéficiaire met en oeuvre le programme de garantie contractuelle fournie par l'entrepreneur : la «Garantie maisons neuves» administrée par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. (La Garantie).

[3] La demande d'arbitrage est faite le 28 avril 2006. La procédure d'arbitrage débute le 12 juin 2006 et une audience préliminaire est tenue par conférence téléphonique le 14 août 2006.

[4] Au début de l'audience préliminaire, les parties acceptent la nomination du soussigné comme arbitre. Elles reconnaissent la compétence de l'arbitre soussigné pour entendre et pour trancher le différend qui les oppose. Elles conviennent que la décision de l'arbitre les liera et conviennent de s'y conformer. Aux termes de la Loi, la sentence arbitrale est finale et sans appel (L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2).

[5] Le procès-verbal de l'audience préliminaire rapporte ce qui suit :

"...

[2] [Le procureur du bénéficiaire] indique que des travaux sont actuellement en cours pour corriger la question des infiltrations d'eau au garage (point # 14 du rapport numéro 044691-2 daté du 29 mars 2006 de l'inspecteur).

[3] [Le procureur du bénéficiaire] indique également que le bénéficiaire lui a également fait part de son intention de demander une expertise, après les travaux de correction, pour vérifier la qualité des corrections et qu'il n'y a plus d'infiltration."

[6] Les procédures d'arbitrage ont alors été suspendues *sine die*.

[7] Dans une lettre du 31 octobre 2007, le bénéficiaire informe l'arbitre que :

"Bien que l'APCHQ ait refusé de réaliser les travaux faisant l'objet de cet arbitrage, la réparation des joints d'étanchéité a été effectuée dans la foulée d'importants travaux réalisés par l'APCHQ à l'été 2006. Depuis, le problème auquel nous faisons face ne s'est plus manifesté."

[8] L'article 945.1 du Code de procédure civile impose à l'arbitre :

"Si les parties règlent le différend, les arbitres consignent l'accord dans une sentence arbitrale."

[9] Le Tribunal d'arbitrage prend acte du règlement du différend intervenu entre les parties à leur satisfaction mutuelle et fait sienne l'entente intervenue pour rendre une décision en conséquence.

[10] Traitant des frais de l'arbitrage, l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs édicte que :

SENTENCE ARBITRALE

---

“(…)

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.”

[11] Le Tribunal d'arbitrage assimile le règlement de leur différend intervenu entre les parties à un gain de cause du bénéficiaire sur au moins un point de sa réclamation et est d'opinion que les frais de l'arbitrage doivent être supportés par l'administrateur.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[12] **PREND ACTE** de l'entente de règlement de leur différend intervenue entre les parties à leur satisfaction mutuelle.

[13] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

(S) *Robert Masson*

Me ROBERT MASSON, ing., arb.