
**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 :
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)**

ENTRE : **SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 1235 À
1245 RUE DES QUATRE-SAISONS**

(ci-après « le Bénéficiaire »)

ET : **9117-6412 QUÉBEC INC.**

(ci-après « L'Entrepreneur »)

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

(ci-après « L'Administrateur »)

N° dossier CCAC : S08-010801-NP

DÉCISION ARBITRALE

Identification des parties ou de leur représentant:

Arbitre : **M^e Albert Zoltowski**

Pour le Bénéficiaire : **Monsieur Daniel Gagnon**

Pour l'Entrepreneur : **Monsieur Stéphane Grenier**

Pour L'Administrateur : **M^e Stéphane Paquette
(Savoie Fournier)**

Date de la décision:

30 octobre 2008

Identification complète des parties:

Arbitre :

Me Albert Zoltowski
1010, de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2

Bénéficiaire :

*Syndicat de la Copropriété 1235 à 1245 rue
des Quatre-Saisons, Sherbrooke*
a/s M. Daniel Gagnon
507, rue Pierre-Germain
Mont Saint-Hilaire (Québec) J3H 5L3

Entrepreneur :

*Les Constructions Modutech
9717-6412 Québec inc.
675, 10^e Avenue
Richmond (Québec) J0B 2H0
À l'attention de Monsieur Stéphane Grenier*

Administrateur :

*La Garantie des Bâtiments Résidentiels
Neufs de l'APCHQ
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7
Et son procureur :
M^e Stéphane Paquette
Savoie Fournier*

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat du Centre canadien d'arbitrage commercial le 27 août 2008.

Historique du dossier :

- 28 février 2008, 6 mai 2008 et 4 juillet 2008 : Décisions de l'Administrateur;
- 1^{er} août 2008 : Demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
- 4 août 2008 : Notification des parties par le Centre canadien d'arbitrage commercial concernant la demande d'arbitrage;
- 27 août 2008 : Nomination de l'arbitre;
- 17 septembre 2008 : Lettre de l'arbitre à toutes les parties les informant de la date et de l'heure de l'audience préliminaire;
- 17 septembre 2008 : Lettre de l'arbitre à M. Stéphane Grenier, l'administrateur, président et secrétaire de l'Entrepreneur avec une copie de la lettre aux parties concernant la date et l'heure de l'audience préliminaire;
- 1^{er} octobre 2008 : Audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 1^{er} octobre 2008 : Décision interlocutoire de l'arbitre;

Décision

[1] L'Administrateur a rendu ses décisions le 28 février 2008, le 6 mai 2008 et le 4 juillet 2008 portant essentiellement sur neuf (9) chefs de réclamation du Bénéficiaire.

[2] Le 27 août 2008, le soussigné a été nommé arbitre dans ce dossier.

[3] Le tribunal a reçu du Bénéficiaire trois (3) rapports d'experts, des lettres et photos (qui accompagnaient sa demande d'arbitrage transmise au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial) sans toutefois recevoir de l'Administrateur copie du dossier relatif aux décisions qui font l'objet de l'arbitrage¹.

¹ Article 109 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* R.Q. c. B-1.1, r.0.2 édicté sous la *Loi sur le bâtiment*.

[4] Le 12 septembre 2008, monsieur Daniel Gagnon, représentant du Bénéficiaire, informe le soussigné que des discussions de règlement avec l'Administrateur étaient en cours.

[5] Le 1^{er} octobre 2008, lors de l'audience préliminaire par conférence téléphonique avec les représentants du Bénéficiaire et de l'Administrateur, le tribunal fut informé que les parties avaient déjà échangé entre elles des ébauches du règlement hors cour.

[6] Lors de cette audience préliminaire, une audition « pro forma » de la demande d'arbitrage a été fixée au 4 novembre 2008, une décision qui fut confirmée dans une décision interlocutoire du tribunal.

[7] Le 22 octobre 2008, le soussigné a reçu une copie de l'entente de règlement intitulée « Transaction » signée le 15 octobre 2008 par le Bénéficiaire et le 16 octobre 2008 par l'Administrateur (ci-après appelée « l'Entente de règlement »).

[8] **Conclusions :**

[8.1] Le *Règlement d'arbitrage*² prévoit à l'article 54 que :

« Si les parties règlent leur différend alors que le tribunal arbitral en est saisi, ce dernier consigne l'accord dans une sentence arbitrale. »

[8.2] L'Entente de règlement précitée prévoit, entre autres, que l'Administrateur remboursera au Bénéficiaire les frais d'expertise de Labo SM en date du 17 juillet 2008 de cent quatre vingt-six dollars vingt-quatre cents (186,24 \$).

[8.3] Cette Entente de règlement prévoit également qu'elle a pour effet de mettre fin à toutes les demandes d'arbitrage du Bénéficiaire relativement aux décisions de l'Administrateur citées plus haut.

[8.4] Le tribunal constate que selon cette entente, le Bénéficiaire a eu gain de cause sur au moins un chef de réclamation visé par sa demande d'arbitrage et conséquemment les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur³.

[8.5] En ce qui concerne les dépenses effectuées par les parties pour la tenue de l'arbitrage, celles-ci sont supportées par chacune des parties aux termes du *Règlement*⁴.

² *Règlement d'arbitrage sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial.*

³ Article 123 du *Règlement* mentionné au renvoi n^o1.

⁴ Article 125 du *Règlement* mentionné au renvoi n^o1.

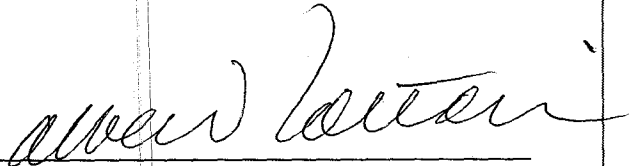
POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

PREND ACTE de l'Entente de règlement précitée et, sous réserve de ce qui suit, ordonne aux parties de s'y conformer;

ORDONNE à l'Administrateur de payer tous les coûts de l'arbitrage ainsi qu'un montant additionnel de cent quatre-vingt six dollars et vingt-quatre cents (186,24 \$) qu'il devra rembourser au Bénéficiaire pour les frais d'expertise de Labo SM en date du 17 juillet 2008;

DÉCLARE que toutes les autres dépenses effectuées par les parties intéressées et l'Administrateur pour la tenue de l'arbitrage, ainsi que les coûts des expertises pertinentes de l'Administrateur et du Bénéficiaire qui n'ont pas été expressément prévus par l'Entente de règlement seront supportés par chacun d'eux.

Montréal, le 30 octobre 2008



M^e ALBERT ZOLTOWSKI
Arbitre / Centre Canadien d'Arbitrage
Commercial (CCAC)