

## **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 195 BOHÉMIER, MASCOUCHE**

(ci-après « le Bénéficiaire »)

**ET LA SEIGNEURIE MASSON INC.**

(ci-après « l'Entrepreneur »)

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

(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie: 10-084SP / 138248-1

N° dossier CCAC : S10-030301-NP

---

## **SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Guy Pelletier

Pour le Bénéficiaire : Monsieur André Leblanc, président  
Monsieur Henri-Paul Prescott

Pour l'Entrepreneur : (aucun représentant)

Pour l'Administrateur : Me Stéphane Paquette, Savoie Fournier  
Monsieur Jocelyn Dubuc, coordonnateur, service de  
conciliation

Date d'audience : 8 juin 2010

Lieu d'audience : 404-195 rue Bohémier, Mascouche

Date de la décision: 11 juin 2010

## **Mandat :**

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 12 mars 2010.

## **Historique et pièces :**

- 23 juin 2008 : Déclaration de copropriété;
- 10 avril 2009: Réception des parties communes;
- 2 octobre 2009 : Dénonciation des problèmes à l'Entrepreneur et copie à l'Administrateur;
- 19 octobre 2009 : Inspection des parties communes par *Inspection D'immeuble Larose*;
- 20 octobre 2009 : Demande de réclamation par le Bénéficiaire;
- 3 février 2010: Décision de l'Administrateur;
- 3 mars 2010: Demande d'arbitrage;
- 12 mars 2010 : Nomination de l'arbitre;
- 22 avril 2010: Audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 8 juin 2010 : Audition du dossier.

## **Introduction :**

1. Le 3 février 2010, l'Administrateur rend une décision sur la réclamation du Bénéficiaire.
2. Cette décision porte sur 26 points, dont 4 font l'objet de la demande d'arbitrage déposée par le Bénéficiaire le 3 mars 2010, à savoir:
  - 2.1. Point 13, peinture des linteaux d'acier au-dessus des ouvertures;
  - 2.2. Point 14, peinture des tuyaux des compteurs de gaz;
  - 2.3. Point 15, Accumulation d'eau sur le plancher à l'espace de stationnement 1605-19;
  - 2.4. Point 26, Infiltration d'eau au garage du côté nord.
3. Le 22 avril 2010, une audience préliminaire est tenue par conférence téléphonique afin de confirmer les points en litige et de préparer l'audition. À

cette occasion Me Stéphane Paquette rappelle la décision de l'Administrateur en regard du point 26:

*"...Pour que l'administrateur puisse intervenir pour ce point, le représentant du syndicat devra d'abord faire la preuve que l'eau s'infiltré au garage le long du mur nord.*

*...Si aucune infiltration d'eau n'est constatée d'ici le 31 mai 2010, le point 26 sera considéré comme étant rejeté par l'administrateur..."*

4. Me Paquette suggère donc que l'audition se tienne après le 31 mai 2010, afin de pouvoir statuer sur ce point.
5. Le 8 juin 2010, une visite des lieux précède l'audition prévue. Aucune preuve n'ayant été faite par le Bénéficiaire quant à une infiltration d'eau le long du mur nord dans le garage, le point 26 est retiré de la liste des points en litige.
6. Suite à la visite des lieux, un temps d'arrêt est demandé par l'Administrateur pour examiner la possibilité d'une entente entre les parties.
7. Quelques minutes plus tard, les parties informent l'arbitre qu'une entente est intervenue pour le règlement des trois points en litige (13, 14 et 15).
8. Essentiellement, celle-ci prévoit le versement par l'Administrateur au Bénéficiaire d'un montant forfaitaire de 4 000.00\$. L'Administrateur s'engage aussi à payer la totalité des frais d'arbitrage.

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

9. **PREND ACTE** de l'entente intervenue entre les parties quant au versement par l'Administrateur d'un montant forfaitaire de 4 000.00\$ aux fins de règlement des points 13, 14 et 15;
10. **ORDONNE** à l'Administrateur d'assumer la totalité des frais d'arbitrage.

Guy Pelletier

Architecte et arbitre

Laval, ce 11 juin 2010