
**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

**ENTRE: SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DES CONDOS
ROSEMONT (3780 À 3786 CÔTE ROSEMONT)**

(ci-après «le Bénéficiaire»)

ET: GESTION DES TROIS LIEUX INC.

(ci-après «l'Entrepreneur»)

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

(ci-après «l'Administrateur»)

Nos dossiers CCAC: S12-062702-NP / S12-112701-NP

Nos dossiers APCHQ : 12-345LS; 130863-1 / 12-345LS; 130863-1-2

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre: Me Philippe Patry

Pour le Bénéficiaire: Me Pierre Soucy

Pour l'Entrepreneur: Me Martine Brodeur

Pour l'Administrateur: Me Manon Cloutier

Date de la sentence: 14 janvier 2015

Identification complète des parties

Arbitre: Me Philippe Patry
2001, rue University
Bureau 1700
Montréal (Québec) H3A 2A6

Bénéficiaire: *SDC des Condos Rosemont 3780-3786*
3780 à 3786, Côte Rosemont
Trois-Rivières (Québec) G8Y 7S3
et son procureur :
Me Pierre Soucy

Entrepreneur: *Gestion des Trois Lieux Inc.*
1330, rue François de Gallifet
Trois-Rivières (Québec) G8Y 7M8
et sa procureure :
Me Martine Brodeur

Administrateur: *La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ*
5930, boulevard Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7
et sa procureure:
Me Manon Cloutier
Monsieur Michel Hamel,
inspecteur-conciliateur

Décision

Mandat:

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC les 3 juillet et 20 décembre 2012.

Historique du dossier:

- 25 mai 2009 : Rapport d'entente dans le dossier S12-062702-NP;
- 13 juillet 2009: Correspondance du Bénéficiaire à l'Entrepreneur dans le dossier S12-062702-NP;
- 10 mars 2010: Inspection de l'Administrateur dans le dossier S12-062702-NP;
- 25 mars 2010: Décision de l'Administrateur dans le dossier S12-062702-NP;
- 3 juin 2010: Addenda à la décision de l'Administrateur du 25 mars 2010;
- 17 mai 2012 : Inspection supplémentaire de l'Administrateur dans le dossier S12-062702-NP;
- 3 juin 2012 : Décision de l'Administrateur dans le dossier S12-062702-NP;
- 18 juin 2012 : Correspondance du Bénéficiaire à l'Entrepreneur dans le dossier S12-062702-NP;
- 27 juin 2012 : Réception par le CCAC de la demande d'arbitrage du procureur du Bénéficiaire datée du 27 juin 2012 dans le dossier S12-062702-NP;
- 17 août 2012 : Audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 23 août 2012 : Réception de l'expertise de Francis Paré, ingénieur en structure, du procureur du Bénéficiaire;
- 30 août 2012 : Réception du cahier de pièces de l'Administrateur dans le dossier S12-062702-NP;
- 24 septembre 2012 : Audience préliminaire par conférence téléphonique;

- 11 octobre 2012 : Inspection supplémentaire de l'Administrateur dans le dossier S12-062702-NP; inspection de l'Administrateur dans le dossier S12-112701-NP;
- 30 octobre 2012 : Décisions de l'Administrateur dans les dossiers S12-062702-NP et S12-112701-NP;
- 27 novembre 2012 : Réception par le CCAC de la demande d'arbitrage du procureur du Bénéficiaire datée du 27 novembre 2012 dans le dossier S12-112701-NP;
- 30 novembre 2012: Désistement de l'arbitre Albert Zoltowski dans le dossier S12-112701-NP;
- 24 décembre 2012 : Réception du cahier de pièces de l'Administrateur dans le dossier S12-112701-NP;
- 15 janvier 2013: Audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 11 février 2013 : Correspondance courriel du procureur de l'Administrateur concernant les modifications apportées aux cinq décisions de l'Administrateur; audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 11 mars 2013: Audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 3 avril 2013 : Confirmation des dates des 11 et 12 septembre 2013 pour la visite des lieux suivie de l'audience au Palais de justice de Trois-Rivières;
- 21 mai 2013 : Correspondance courriel du procureur de l'Administrateur concernant les notes d'inspection et les photographies prises par Michel Hamel, inspecteur-conciliateur, les 10 mars 2010 et 11 octobre 2012;
- 15 août 2013 : Demande de remise par la procureure de l'Entrepreneur afin de produire un rapport d'expertise;
- 22 août 2013 : Audience préliminaire par conférence téléphonique : demande de remise accordée et annulation de l'audience des 11 et 12 septembre 2013;
- 16 septembre 2013 : Réception de l'expertise de Tony Poulin Collins, ingénieur, de la procureure de l'Entrepreneur;
- 4 octobre 2013 : Correspondance courriel du procureur du Bénéficiaire à l'effet qu'une contre-expertise ne sera pas produite;

- 30 octobre 2013: Audience préliminaire par conférence téléphonique; confirmation des dates des 4 et 5 février 2014 pour la visite des lieux suivie de l'audience au Palais de justice de Trois-Rivières;
- 30 janvier 2014: Demande de remise du procureur du Bénéficiaire accordée et annulation de l'audience des 4 et 5 février 2014;
- 4 février 2014: Audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 11 mars 2014: Confirmation des dates des 17 et 18 septembre 2014 pour la visite des lieux suivie de l'audience aux bureaux du procureur du Bénéficiaire;
- 17 septembre 2014 : Visite des lieux et audience; entente intervenue entre les parties;
- 6 janvier 2015 : Réception de la transaction intervenue entre les parties et signée respectivement par le Bénéficiaire le 20 octobre 2014, par l'Entrepreneur le 14 novembre 2014, et par l'Administrateur le 4 décembre 2014.

Introduction:

[1] Le procureur du Bénéficiaire a interjeté appel des décisions des 3 juin et 30 octobre 2012 de l'Administrateur dans le dossier S12-062702-NP de même que de la décision du 30 octobre 2012 de l'Administrateur dans le dossier S12-112701-NP alléguant que toutes les conclusions découlant de ces décisions étaient mal fondées en faits et en droit.

[2] Suite à la visite des lieux, les parties ont entrepris des pourparlers qui ont mené à une entente. Afin de respecter la volonté des parties, le tribunal n'en divulguera pas les détails.

[3] Considérant ce qui précède, le tribunal d'arbitrage prend acte du désistement du Bénéficiaire concernant ses deux demandes d'arbitrage des trois décisions de l'Administrateur des 3 juin et 30 octobre 2012. Le tribunal ne statuera donc pas sur le fond. Le tribunal déclare donc le dossier clos.

Les frais d'arbitrage:

[4] Conformément à l'entente intervenue entre les parties, l'Administrateur assumera les frais du présent arbitrage.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

ORDONNE aux parties de respecter la dite entente;

CONSTATE le désistement du Bénéficiaire de ses deux demandes d'arbitrage des trois décisions de l'Administrateur des 3 juin et 30 octobre 2012;

CONDAMNE l'Administrateur au paiement des frais d'arbitrage.

Montréal, le 14 janvier 2015



ME PHILIPPE PATRY
Arbitre / CCAC

TRANSACTION ET QUITTANCE

ENTRE : **SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DES CONDOS
ROSEMONT (3780 À 3786 CÔTE ROSEMONT)**

ET **JOSÉE PANNETON**

ET **GUY HAINS**

ci-après appelés « BÉNÉFICIAIRES»

ET **GESTION DES TROIS LIEUX INC.**

ci-après appelée l' « ENTREPRENEUR »

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

ci-après appelée le «Plan de garantie APCHQ»

ATTENDU QUE les bénéficiaires sont propriétaires de partie privative identifiée comme étant les adresses civiques 3782 et 3784 Côte Rosemont à Trois-Rivières et même qu'ils sont administrateurs et représentants dûment autorisés du Syndicat des copropriétaires SDC Côte Rosemont du 3780-3786 Côte Rosemont à Trois-Rivières;

ATTENDU les mises en demeures signifiées par les bénéficiaires et/ou leur procureur à GESTION DES TROIS LIEUX INC., l'entrepreneur et LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ concernant les problèmes aux fondations, aux fermes de toit et aux parements de briques de même que tout autre élément dénoncé à l'intérieur desdites mises en demeure.

ATTENDU les décisions rendues par l'administrateur qui ont été portées en appel par les bénéficiaires;

ATTENDU le règlement intervenu dans le présent dossier que les parties désirent le consigner par écrit;

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante de la présente TRANSACTION ET QUITTANCE;
2. En considération du paiement de la somme de 7 500\$ versée par l'ENTREPRENEUR et l'ADMINISTRATEUR réparti comme suit :

- Entrepreneur	5 500\$
- Administrateur	2 000\$

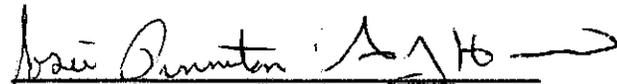
les BÉNÉFICIAIRES donnent à l'ENTREPRENEUR et à l'ADMINISTRATEUR ainsi qu'à leurs actionnaires, administrateurs, dirigeants, représentants, employés, mandataires, assureurs et ayants droit, une quittance complète, finale et définitive de toute cause d'action découlant des faits décrits aux décisions rendues par l'administrateur et aux mises en demeure dénoncées par les bénéficiaires;

3. Le bénéficiaire renonce par les présentes à toute réclamation découlant de l'aggravation du préjudice ou qui pourrait résulter de ou être causé par quelques erreurs;
4. Les parties s'engagent à ce que le présent document demeure confidentiel et à ne pas divulguer, ni communiquer à quiconque son contenu en tout ou en partie que ce soit directement ou indirectement;
5. Les parties reconnaissent avoir lu et compris chacun des termes et conditions de la présente TRANSACTION et s'en déclarent entièrement satisfaites après avoir reçu les explications pertinentes de leur procureur respectif;
6. La présente constituant une TRANSACTION aux termes des articles 2631 et suivants du Code civil du Québec et ayant effet de choses jugées entre les parties;

Trois-Rivières,

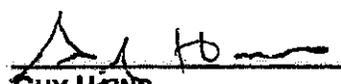
Le 10^e jour d'octobre 2014

BÉNÉFICIAIRE


SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DES
CONDOS ROSEMONT
(3780 À 3786 CÔTE ROSEMONT)



JOSÉE PANNETON



GUY HAINS

Trois-Rivières,
Le 14^e jour d'octobre 2014
de novembre

ENTREPRENEUR 

GESTION LES TROIS LIEUX INC.
PAR : Luc Page

~~Trois-Rivières~~
Trois-Rivières,
Le 4^e jour d'octobre 2014
de novembre

PLAN DE GARANTIE DE L'APCHQ


LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ
PAR : NICOLAS BOILY, REPRÉSENTANT DE RAYMOND
CHABOT GRANT THORNTON & CIE, SENC, ES QUALITÉ
D'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE