
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)
(Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1)**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (« CCAC »)**

ENTRE : **Syndicat des copropriétaires Lofts Chevrier
5047949**

(ci-après « Le Bénéficiaire »)

ET : **9238-5814 Québec inc.**

(ci-après « L'Entrepreneur »)

ET : **La Garantie Qualité Habitation**

(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier CCAC : S15-072301-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : **M^e Albert Zoltowski**

Pour le Bénéficiaire : **M^e Richard Lavoie**

Pour l'Entrepreneur : **Madame Marie-Pier Racine**

Pour l'Administrateur : **M^e François-Olivier Godin**

Date de la sentence : **Le 14 janvier 2016**

Identification complète des parties

Arbitre : *M^e Albert Zoltowski
1010, de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2*

Bénéficiaire : *Syndicat des copropriétaires Lofts Chevrier
5047949
6250, Chevrier, app.409
Brossard (Québec) J4Z 0M1*

*À l'attention de M^e Richard Lavoie, avocat
10, rue Notre-Dame est, 4^e étage
Montréal (Québec) H2Y 1B7*

Entrepreneur : *9238-5814 Québec inc.
1981, Bernard-Pilon
Beloeil (Québec) J3G 4S5*

À l'attention de Madame Marie-Pier Racine

Administrateur : *La Garantie Qualité Habitation
9200, boul. Métropolitain est
Montréal (Anjou) (Québec) H1K 4L2*

*À l'attention de M^e François-Olivier Godin, avocat
Bélanger-Paradis, Avocats
9200, boul. Métropolitain est
Montréal (Anjou) (Québec) H1K 4L2*

Sentence arbitrale**MANDAT :**

L'arbitre a reçu son mandat du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (« CCAC ») le 24 juillet 2015.

HISTORIQUE DU DOSSIER :

13 juillet 2015 : Décision de l'Administrateur (par Monsieur Denis Robillard, T.P., Conciliateur);

23 juillet 2015 : Réception de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire par le CCAC;

24 juillet 2015 : Nomination de l'Arbitre par le CCAC;

15 octobre 2015 : Conférence préparatoire avec les parties;

30 octobre 2015 : Réception par le Tribunal arbitral du rapport de l'expert du Bénéficiaire;

15 décembre 2015 : Décision supplémentaire de l'Administrateur et réception du rapport de l'expert de l'Entrepreneur;

18 décembre 2015 : Conférence téléphonique du Tribunal arbitral avec toutes les parties;

13 janvier 2016 : Réception de la lettre de désistement du procureur du Bénéficiaire;

14 janvier 2016 : Sentence arbitrale.

SENTENCE

1. Le 24 juillet 2015, l'arbitre soussigné (ci-après « le Tribunal arbitral » ou « le Tribunal ») a été saisi de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

2. Cette demande découlait de la décision de l'Administrateur signée par Monsieur Denis Robillard, T.P., Conciliateur, du 13 juillet 2015 (ci-après « la première décision »). Dans cette décision, sous le titre « 1. *Joints de mortier* », le Conciliateur a noté que « *lors de notre visite, nous avons constaté que les travaux correctifs venaient d'être exécutés. Nous confirmons au Syndicat qu'il y a garantie de résultat sur lesdits travaux.* » Il a conclu comme suit : « *Par conséquent La Garantie Qualité Habitation n'a plus à statuer sur ce point dans le cadre de son mandat.* »

3. Le Bénéficiaire n'était pas d'accord avec cette première décision de l'Administrateur. Dans sa demande d'arbitrage, le Bénéficiaire a mentionné que ces travaux correctifs « *sont superficiels et ne corrigent que très partiellement certains joints de mortier.* »

4. Selon la compréhension du Tribunal, les travaux correctifs mentionnés par le Conciliateur dans sa première décision ont été effectués par l'Entrepreneur après la date de la dénonciation par le Bénéficiaire du ou des problèmes affectant les joints de mortier mais avant la visite du Conciliateur au bâtiment du Bénéficiaire qui a précédé la date de cette première décision.

5. Il faut se rappeler (voir le paragraphe 2 ci-haut) que dans cette première décision l'Administrateur s'est limité à constater l'existence des travaux correctifs sans statuer s'ils ont réglé le problème dénoncé et s'ils étaient conformes aux règles de l'art.

6. Lors de la conférence préparatoire du 15 octobre 2015 avec toutes les parties, le procureur de l'Administrateur a indiqué que son client rendra une décision supplémentaire au cours des deux (2) prochains mois. Lors de cette même conférence, le Bénéficiaire s'est engagé à communiquer à l'Administrateur, à l'Entrepreneur et au

Tribunal arbitral le rapport de son propre expert relativement aux problèmes faisant l'objet de la dénonciation ainsi qu'aux travaux correctifs subséquents.

7. Cette expertise du Bénéficiaire a été communiquée aux autres parties et au Tribunal arbitral tel que promis et l'Administrateur a rendu sa décision supplémentaire le 15 décembre 2015 (ci après « la deuxième décision »).

8. Dans sa deuxième décision, l'Administrateur a accueilli un aspect seulement du problème dénoncé et des correctifs effectués. Il a donc ordonné à l'Entrepreneur de réparer « *les fissures des allèges et le couronnement* » selon les règles de l'art et l'usage courant du marché le ou avant le 30 mai 2016.

9. Lors d'une conférence téléphonique subséquente avec toutes les parties en date du 18 décembre 2015, le procureur du Bénéficiaire s'est engagé à informer les autres parties de l'intention de son client de continuer ou pas sa demande d'arbitrage ainsi que de porter à l'arbitrage ou pas, la deuxième décision de l'Administrateur.

10. Le 12 janvier 2016, le procureur du Bénéficiaire a avisé par écrit le Tribunal arbitral et les autres parties que son client se désistait de sa demande d'arbitrage relativement à la première décision de l'Administrateur (celle du 13 juillet 2015) et ne porterait pas à l'arbitrage sa deuxième décision du 15 décembre 2015.

11. Étant donné que les parties n'ont pas convenu entre elles qui payerait le coût de l'arbitrage, le Tribunal arbitral doit rendre une décision sur ce point.

12. Selon le Tribunal, l'Administrateur aurait pu statuer dans sa première décision sur le problème des joints de mortier dénoncé initialement par le Bénéficiaire ainsi que sur tous les correctifs apportés par l'Entrepreneur avant la visite du Conciliateur de l'Administrateur qui a évidemment précédé la rédaction de cette première décision.

13. L'Administrateur ne l'a pas fait. S'il l'avait fait, sa conclusion serait-elle différente de celle dans sa deuxième décision? Nous ne le savons pas. Cependant nous savons que cette première décision était incomplète et qu'elle a engendré la demande d'arbitrage du Bénéficiaire. Elle a aussi nécessité la préparation d'une expertise aux frais du Bénéficiaire et elle a donné lieu à une deuxième décision comprenant une ordonnance visant l'Entrepreneur de faire des travaux correctifs à l'intérieur d'un nouveau délai excédant cinq (5) mois soit le ou avant le 30 mai 2016.

14. Peut-on reprocher au Bénéficiaire un comportement négligent ou frivole depuis qu'il a déposé sa demande d'arbitrage? Selon le Tribunal, la réponse est « non ».

15. L'article 116 du *Règlement sur le plan des garanties des bâtiments résidentiels neufs*¹ prévoit que l'Arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL:

¹ R.Q. c. B-1.1, r.0.2

CONSTATE le désistement du Bénéficiaire de sa demande d'arbitrage relativement à la première décision de l'Administrateur du 13 juillet 2015;

CONSTATE la déclaration du Bénéficiaire exprimée par son procureur de ne pas avoir l'intention de porter à l'arbitrage la deuxième décision de l'Administrateur, soit celle du 15 décembre 2015;

DÉCLARE que les frais de l'arbitrage devront être payés par l'Administrateur.

Montréal, le 14 janvier 2016



M^e ALBERT ZOLTOWSKI
Arbitre/CCAC