

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : 06-061 FL
Dossier GAMM : 2006-12-001

Date : 31 octobre 2006

DEVANT L'ARBITRE : Johanne Despatis, avocate

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 3178-3192 CLAUDE-JODOIN
LE BÉNÉFICIAIRE

Et

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

Et

SAINT-LUC HABITATION INC.
L'ENTREPRENEUR

SENTENCE ARBITRALE

Attendu que le Syndicat de copropriété 3178-3192 Claude-Jodoin, ci-après « le bénéficiaire », a institué un recours en arbitrage à l'encontre de deux éléments de deux décisions rendues par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, « l'administrateur » respectivement datées des 7 avril 2004 et 12 décembre 2005 à la suite de réclamations relatives aux parties communes de son immeuble construit par Saint-Luc Habitation inc., « l'entrepreneur »;

Attendu qu'une audience a été tenue le 29 août 2006;

Attendu que le bénéficiaire s'est désisté à cette occasion de sa contestation du point 8 *Fissure au plancher du garage* de la décision du 7 avril 2004;

Attendu que le bénéficiaire a fait savoir qu'il contestait toujours le point 1 *Fissures au mur de fondation et aux joints de brique* de la décision du 12 décembre 2005;

Attendu que le bénéficiaire a convenu ultimement de retirer sa demande concernant le point 1 de la décision du 12 décembre 2005 dès lors que l'entrepreneur s'est engagé à :

1. procéder d'ici le 15 novembre 2006 à l'injection du joint de coulée situé sur le mur arrière droit de l'appartement numéro 3178;
2. à obtenir et à transmettre dans le même délai au bénéficiaire une attestation écrite de la conformité de la structure du mur de soutènement arrière ainsi que du pontage du patio;

Attendu l'article 124 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* qui stipule que « [L]'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel »;

Attendu que le bénéficiaire réclame en vertu de la disposition précitée le remboursement à l'administrateur de frais d'expertise qu'il a encourus, soit le montant de 1 495,30 \$ pour la présence à l'audience de monsieur Yvon Sauvé, inspecteur agréé en bâtiment et aussi pour la préparation par celui-ci d'un rapport écrit de ses constatations;

Attendu que l'administrateur a contesté le montant de cette réclamation au motif qu'il ne serait pas raisonnable;

Attendu que l'administrateur s'est dit néanmoins disposé à rembourser la somme de 500 \$ au titre des frais de cette expertise;

Attendu que la présence de monsieur Sauvé à l'audience était pertinente et qu'elle a contribué au règlement;

Attendu la durée de l'audience;

Attendu que la somme suggérée par l'administrateur paraît raisonnable compte tenu de l'ensemble des circonstances;

Pour ces motifs, le Tribunal :

Prend acte du désistement du bénéficiaire de sa réclamation relative au point 8, *Fissure au plancher du garage*, de la décision du 7 avril 2004;

Prend acte de l'entente intervenue entre le bénéficiaire et l'entrepreneur concernant le point 1, *Fissures au mur de fondation et aux joints de brique*, de la décision du 12 décembre 2005 et ordonne à l'entrepreneur de s'y conformer;

Ordonne à l'administrateur en vertu de l'article 124 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* de rembourser sans délai au bénéficiaire la somme de 500 \$ pour l'ensemble des frais d'expertise;

Détermine, conformément à l'article 123 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, que les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Johanne Despatis, arbitre

Pour le bénéficiaire :
Madame Sylvie Vallée
M. Charles Grimard

Pour l'administrateur :
M^e François Laplante

Pour l'entrepreneur :
M. Gilles Marcoux

Date d'audience : 29 août 2006
Réception dernière
correspondance : 17 octobre 2006

Adjudex inc.
0601-8233-GAMM
S/A 8024