

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

ENTRE :

**Syndicat de copropriété « Le Patrimoine »,
représenté par Michel Gauthier**

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

Habitations Landry & Pépin

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 88634-1
N° dossier GAMM : 2008-09-015

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : M. Claude Dupuis, ing.

Pour le bénéficiaire : M. Michel Gauthier

Pour l'entrepreneur : M. André Pépin

Pour l'administrateur : M^e Luc Séguin

Date d'audience : 2 juillet 2008

Lieu d'audience : Saint-Jean-sur-Richelieu

Date de la sentence : 4 août 2008

I: INTRODUCTION

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence de M. Michel Gauthier, représentant du syndicat de copropriété.

[2] Le 31 août 2007, le syndicat faisait parvenir à l'administrateur une réclamation relativement à des déficiences de construction dans les parties communes.

[3] Les éléments en réclamation étaient les suivants :

- Moquette à changer au premier plancher
- Carreaux de céramique brisés dans la remise du condo #101
- Porte patio du condo #101
- Balcon du condo #301
- Marches du balcon avant
- Trottoir rejoignant le balcon avant
- Les deux portes principales

[4] Pour l'ensemble de ces éléments, dans son rapport de décision daté du 11 janvier 2008, l'administrateur concluait comme suit :

Dans le cas présent, nous constatons qu'il s'est écoulé plus de six (6) mois entre la découverte ou la survenance des problèmes et la date à laquelle nous en avons été informés par écrit. Définitivement, ce délai ne peut être considéré comme raisonnable et par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut donner suite à votre demande de réclamation.

[5] Insatisfait de cette décision, le syndicat, en date du 29 avril 2008, adressait au GAMM (Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure) une demande d'arbitrage sur les éléments ci-devant listés et y ajoutait un point supplémentaire, soit :

- Toiture

[6] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, il y eut intervention de la part des personnes suivantes :

- M^{me} Chantal Laurier, copropriétaire
- M. Luc Bondaz, inspecteur – conciliateur pour l'administrateur

[7] À l'appui de son argumentation, le procureur de l'administrateur a soumis les autorités suivantes :

- *France Brousseau et Le Groupe Trigone Construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, T. A., arbitre Claude Dupuis (GAMM), 2005-02-04.
- *Niki Apollonatos & George Karounis et Habitations Luxim inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*, T. A., arbitre Jean Philippe Ewart (CCAC), 2008-06-04.

[8] Les parties ont accordé au soussigné un délai de soixante (60) jours à compter de la date de l'audience pour rendre sentence dans la présente affaire.

II : DÉCISION ET MOTIFS

A) Toiture

[9] Le tribunal a informé le syndicat que cet élément n'ayant pas été auparavant traité par l'administrateur, en vertu de l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, l'arbitre n'avait pas juridiction.

[10] Le syndicat a donc retiré cet élément de sa demande d'arbitrage.

[11] Par la présente, le tribunal PREND ACTE du retrait par le syndicat de l'élément « toiture » de sa demande d'arbitrage.

B) Moquette à changer au premier plancher
Carreaux de céramique brisés dans la remise du condo #101
Porte patio du condo #101
Balcon du condo #301
Marches du balcon avant
Trottoir rejoignant le balcon avant
Les deux portes principales

[12] L'enquête sur ces éléments s'est poursuivie durant environ deux heures.

[13] Après quoi, les parties se sont réunies et en sont venues à conclure une entente, laquelle est reproduite ci-après :

2 juillet 2008

Dans le cadre de sa sentence arbitrale, le tribunal d'arbitrage prend acte de l'entente intervenue entre les parties à l'effet que :

- l'entrepreneur s'engage à effectuer les travaux correctifs ci-après décrits au plus tard le 30 septembre 2008 :
 - ① remplacer la moquette au premier plancher (couloir des condos 101 & 102);
 - ② remplacer 3 carreaux de céramique brisés dans la remise du condo 101 (carreaux à être fournis par le copropriétaire Michel Gauthier);
 - ③ remplacer le thermos déscellé [sic] à la porte-patio du condo 101;
 - ④ réparer la surface endommagée du balcon du condo 301 (fissures apparentes);
 - ⑤ ajuster les deux portes principales (avant et arrière) du bâtiment;
- en contrepartie, le syndicat de copropriété retire de sa demande d'arbitrage les points suivants :
 - ① marches des balcons avant et arrière de dénivellation dangereuses [sic] et de largeur inadéquate;
 - ② déformation du trottoir rejoignant le balcon avant;lequel retrait est assimilable à un désistement des bénéficiaires;
- les parties conviennent que la réception des parties communes du bâtiment a eu lieu le 30 novembre 2005 et n'entendent pas remettre en question cette réception des parties communes;

- l'administrateur s'engage à assumer tous les frais du présent arbitrage à être facturés par le GAMM.

La présente entente est faite sans admission de responsabilité de la part des parties, mais dans un seul but de mettre fin à un litige.

L'administrateur n'est aucunement lié par les engagements [sic] précités de l'entrepreneur et n'offre aucune reconduction garantie sur les travaux correctifs qui seront effectués par l'entrepreneur dans le cadre de la présente entente.

[14] Par la présente, le tribunal DONNE ACTE de l'entente ci-devant décrite et ORDONNE aux parties de s'y conformer.

Frais d'arbitrage

[15] Conformément à l'entente intervenue, la totalité des frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 4 août 2008.

Claude Dupuis, ing., arbitre