

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

ARBITRAGE

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Entre

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
LES JARDINS DU PARC JARRY PHASE II-A**
Bénéficiaire

Et

SAMCON INC.
Entrepreneur

Et

**ASSOCIATION PROVINCIALE DES CONSTRUCTEURS D'HABITATIONS DU
QUÉBEC INC.**, agissant sous le nom de son service « **LA GARANTIE DES
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS DE L'APCHQ (GIR)** »
Administrateur

N° dossier Garantie : B-21721C
N° dossier GAMM : 2006-12-004
N° dossier Arbitre : 13 185-16

SENTENCE ARBITRALE ENTÉRINANT DES ENTENTES DE RÈGLEMENT

Arbitre:	Me Jeffrey Edwards
Pour le Bénéficiaire:	Samuel Marleau-Ouellet (membre du Conseil d'Administration du Bénéficiaire)
Pour l'Entrepreneur:	Me Giuseppe Morrone (Morrone Avocat Inc.)
Pour l'Administrateur:	Me Patrick Marcoux (Savoie Fournier)
Date de la décision :	Le 10 mars 2010

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES ET DE LA PREUVE ET SUR DEMANDE DES PARTIES DE RÉDIGER UNE SENTENCE ARBITRALE INTÉGRANT LES ENTENTES DE RÈGLEMENT INTERVENUES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION SUIVANTE:

1. FAITS ET PROCÉDURES

[1] Le 16 décembre 2002, à Montréal, l'Entrepreneur a fait une déclaration de copropriété devant le notaire Me Louis Dumont. Celle-ci concernait un immeuble constitué d'un bâtiment portant les numéros 176 à 182, rue Faillon Ouest, à Montréal. Cette déclaration fut publiée au registre approprié le 17 décembre 2002.

[2] Le 9 août 2005, une mise en demeure a été envoyée par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur dénonçant l'inaction de ce dernier à effectuer les travaux de parachèvement requis pour les aires communes des copropriétés, tels qu'énumérés dans une liste acheminée à l'Entrepreneur le 15 avril 2004 par madame Claire Deschênes, alors secrétaire du Bénéficiaire et dans un rapport rédigé par Marc Villaggi, ingénieur, à la suite d'une inspection du bâtiment abritant les copropriétés effectuée le 15 octobre 2004.

[3] Le 19 janvier 2006, un rapport de conciliation a été émis par l'Administrateur refusant la demande de réclamation du Bénéficiaire par rapport aux diverses malfaçons et vices de construction allégués et ayant trait au bâtiment.

[4] Le 30 janvier 2006, le Bénéficiaire a formulé une demande d'arbitrage au GAMM demandant que le différend visé par le rapport de conciliation soit référé à l'arbitrage. Le soussigné a été assigné au dossier comme arbitre.

[5] Le 5 novembre 2007, une deuxième mise en demeure a été envoyée par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur requérant à ce dernier d'effectuer les corrections nécessaires au bâtiment afin que celui-ci respecte les normes édictées par le Code du bâtiment, et ce, selon deux avis émis au Bénéficiaire par la Régie du bâtiment du Québec le 9 août 2007 et le 16 août 2007.

[6] Le 4 décembre 2007, l'Administrateur refusa la demande du Bénéficiaire requérant que la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ intervienne en ce qui a trait auxdits travaux demandés.

[7] Le 21 décembre 2007, le Bénéficiaire a fait une deuxième demande d'arbitrage auprès du GAMM afin que cette dernière décision de l'Administrateur soit soumise à l'arbitrage et le soussigné fut assigné au dossier comme arbitre. Cette demande proposait de joindre celle-ci à la première demande déjà devant le soussigné, soit celle visée par le paragraphe 4 de la présente.

[8] Pendant près de 4 années, les parties ont continué leurs enquêtes et discussions de règlement. Elles demandèrent d'innombrables remises à l'arbitre et que celui-ci surveille l'évolution et la progression du dossier.

[9] Enfin, les parties ont déclaré au Tribunal d'arbitrage qu'elles étaient incapables de s'entendre et elles ont demandé au Tribunal d'arbitrage de fixer une audition. Ainsi, le 10 novembre 2009, la visite des lieux et l'audition a été fixée pour les deux dossiers dorénavant réunis au 17 février 2010.

[10] Le 16 février 2010, le soussigné a été informé que deux ententes étaient intervenues entre les parties dans ce dossier à cette même date. Les parties ont ainsi requis que le Tribunal d'arbitrage prenne acte de ces ententes et les entérine par le biais d'une sentence arbitrale.

2. LA TENEUR DES ENTENTES INTERVENUES

[11] La première entente se lit comme suit :

«LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante des présentes;
2. Le Syndicat reconnaît que Samcon a exécuté l'ensemble des travaux décrits à la missive de Samcon datée du 27 mai 2006, sauf pour les travaux suivants :
 - a) La correction du crépi autour du bâtiment ;
 - b) La réfection des joints de scellant causant de l'efflorescence au niveau des balcons ;
 - c) La réparation du mur situé près du ventilateur du garage localisé sous le 182 ;
 - d) La réparation aux joints de mortiers ;
 - e) La réinstallation de la rampe au 180-101 ;
 - f) La réparation de la rampe au 178-201 ;

3. Samcon s'engage à terminer l'exécution des travaux décrits au paragraphe 2 de la présente au plus tard le 30 mai 2010 ;
4. Samcon s'engage à offrir pleine collaboration auprès de la RBQ et à poursuivre toutes les démarches et travaux nécessaires afin de s'assurer de la conformité des ascenseurs à la législation et la réglementation en vigueur et/ou aux exigences de ladite RBQ, et ce à la pleine et entière satisfaction des autorités compétentes ;
5. La présente constitue une transaction au sens de l'article 2631 C.c.Q. ».

[12] La deuxième entente se lit comme suit :

« LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. L'APCHQ assume la totalité des frais d'arbitrage ;
2. La présente constitue une transaction au sens de l'article 2631 C.c.Q. ».

3. DÉCISION SUR RÈGLEMENT

[13] Considérant ce qui précède, le Tribunal d'arbitrage entérine les ententes en question selon les termes énoncés et ordonne à l'Administrateur le paiement des frais du présent arbitrage.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ENTÉRINE les ententes intervenues entre les parties le 16 février 2010, telles qu'énoncées aux paragraphes 11 et 12 de la présente, les **DÉCLARE** exécutoires et **ORDONNE** aux parties de s'y conformer.

ORDONNE à l'Administrateur de payer la totalité des frais d'arbitrage.

(s) Me Jeffrey Edwards

Me Jeffrey Edwards, arbitre