

**ARBITRAGE**  
**En vertu du Règlement sur le plan de garantie**  
**des bâtiments résidentiels neufs (LRQ, c. C-1.1, r.8)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)  
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

Entre:

Syndicat des co-propriétaires Limoges (ci-après : « le Bénéficiaire »)

Et

JSCO Inc. (ci-après : « l'Entrepreneur »)

Et

La Garantie Abrisat Inc. (ci-après : « l'Administrateur »)

No dossier GAJD: 20160303

**DÉCISION**

Arbitre: Mtre. Daniel S. Drapeau - GAJD

Pour le Bénéficiaire: Monsieur Karim Belghanem

Pour l'Entrepreneur: Monsieur Stéphane Jacques

Pour l'Administrateur: Mtre. Nancy Nantel

Date de la décision: le 26 SEPTEMBRE 2016

### **Identification des parties:**

LE BÉNÉFICIAIRE: Syndicat des co-propriétaires Limoges  
220 rue de Limoges  
Laval (Qc)  
H7C 1R6  
Canada

L'ENTREPRENEUR: JSCO Inc.  
6506 rue Valade  
Laval (Qc)  
H7L 4L4  
Canada

L'ADMINISTRATEUR: La Garantie Abrisat Inc.  
300-7333 place des Roseaies  
Anjou (Qc)  
H1M 2X6  
Canada

### **Chronologie:**

3 avril 2013: Réception du bâtiment

20 janvier 2014: Lettre de dénonciation du Bénéficiaire sur les points en litige qui font l'objet du moyen préliminaire, reçue par l'Administrateur le 23 janvier 2014

24 mars 2014: Décision de l'Administrateur

1er mars 2016: Réception par Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD) de la demande d'arbitrage de la part de l'Entrepreneur

2 mars 2016: Désignation de l'arbitre par GAJD

29 mars 2016: Réception par le tribunal du cahier des pièces de l'Administrateur

5 avril 2016: Conférence préparatoire avec les parties

7 avril 2016: Réception par le tribunal des représentations écrites de l'Administrateur, transmises à toutes les parties, au soutien du moyen préliminaire invoqué

concernant les points en litige Nos. 2 (fissure due à l'absence de joint de contrôle) et 3 (ajout d'une marche à l'escalier avant de l'unité 222)

- 15 avril 2016: Réception par le tribunal des représentations écrites du Bénéficiaire, transmises à toutes les parties, sur le moyen préliminaire invoqué par l'Administrateur concernant les points en litige Nos. 2 (allégué d'une fissure due à l'absence de joint de contrôle) et 3 (allégué du besoin d'ajout d'une marche à l'escalier avant de l'unité 222)
- 20 avril 2016: Décision sur le moyen préliminaire soulevé par l'Administrateur concernant les points en litige Nos. 2 et 3
- 23 septembre 2016: Email du Bénéficiaire concernant les points en litige Nos. 1 et 4.
- 26 septembre 2016: Emails de l'Administrateur et de l'Entrepreneur concernant les points en litige Nos. 1 et 4.

### **Introduction:**

1. Lors de la conférence préparatoire du 5 avril 2016, les parties ont fourni les indications suivantes :
  - 1.1. Les points en litige sont ceux énoncés dans la première colonne du tableau qui suit
  - 1.2. Les points en litige ont été dénoncés dans les lettres indiquées dans la 2e colonne du tableau qui suit;
  - 1.3. Les points en litige résultent des décisions indiquées dans la 3e colonne du tableau qui suit;
  - 1.4. L'Administrateur fera valoir des moyens préliminaires en ce qui a trait aux points en litige Nos. 2 et 3. L'Entrepreneur adopte la même position que l'Administrateur;
  - 1.5. L'Administrateur et l'Entrepreneur ne feront pas valoir de moyens préliminaires à l'encontre des points en litige Nos. 1 et 4.

	<b>Point en litige</b>	<b>Dénoncé dans</b>	<b>Décidé dans</b>
1	Allégué d'effritement de l'entrée en béton du 220 (point 4 du rapport)	Lettre du 23 juin 2015 ( <i>pièce A-6 du Cahier de l'Administrateur</i> )	Décision du 25 janvier 2016, item 4 ( <i>pièce A-12 du Cahier de l'Administrateur</i> )
2	Allégué de la présence d'une fissure due à l'absence de joint de contrôle selon	Lettre du 20 janvier 2014 Page 4, item 1 ( <i>pièce A-3 du Cahier de l'Administrateur</i> )	Décision du 24 mars 2014, item 12 ( <i>pièce A-4 du Cahier de l'Administrateur</i> )

	<b>Point en litige</b>	<b>Dénoncé dans</b>	<b>Décidé dans</b>
	le rapport de Monsieur Bibaud		
3	Allégué du besoin de l'ajout d'une marche à l'escalier avant de l'unité 222	Lettre du 20 janvier 2014 Page 2, point no. 2 <i>(pièce A-3 du Cahier de l'Administrateur)</i>	Décision du 24 mars 2014, item 11 <i>(pièce A-4 du Cahier de l'Administrateur)</i>
4	point numéro 02 de la décision d'Abritat, celui concernant l'effritement du béton en avant et en arrière du bâtiment.	Lettre du 6 août 2015 Page 2, item 3 <i>(pièce A-9 du Cahier de l'Administrateur)</i>	Décision du 24 mars 2014, item 2 <i>(pièce A-4 du Cahier de l'Administrateur)</i>  Décision du 25 janvier 2016, item 2 <i>(pièce A-12 du Cahier de l'Administrateur)</i>

2. Les informations contenues au paragraphe précédant ont été consignées par l'Arbitre dans un courriel résumant la conférence préparatoire et transmis aux parties le 5 avril 2016.
3. Concernant les points en litige Nos. 2 et 3 :
  - 3.1. l'Administrateur a invoqué un moyen préliminaire à l'effet que la demande d'arbitrage sur ces points est hors délai, celle-ci ayant été déposée le ou vers le 29 février 2016, soit plus de 30 jours après la décision du 24 mars 2014;
  - 3.2. Lors de la conférence préparatoire, les parties ont convenu de faire trancher le moyen préliminaire par l'Arbitre avant de procéder plus avant;
  - 3.3. L'Administrateur a déposé ses représentations écrites, accompagnées de jurisprudence en date du 7 avril 2016.
  - 3.4. Le Bénéficiaire a déposé ses représentations écrites, sans jurisprudence, en date du 15 avril 2016.
  - 3.5. L'Arbitre a rendu sa décision le 20 avril 2016, accueillant le moyen préliminaire soulevé par l'Administrateur.

**Les points en litige:**

4. Les points en litige qui subsistent sont les suivants : Points en litige Nos. 1 et 4.

**Sur les points en litige Nos. 1 et 4**

5. Dans son email du 23 Septembre 2016, le Bénéficiaire :
  - 5.1. indique que l'Entrepreneur a procédé à l'exécution des travaux concernant le point en litige No. 1
  - 5.2. indique que le Bénéficiaire se désiste de sa réclamation concernant le point en litige No. 2; et
  - 5.3. demande à l'Arbitre de mettre fin à la procédure d'arbitrage.
6. L'Administrateur et l'Entrepreneur ont consenti à ce qu'il soit mis fin à la procédure d'arbitrage.

### **Coûts d'arbitrage**

7. Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, chapitre B-1.1, r. 8, prévoit, en ses articles 123 à 125, le régime suivant concernant les coûts de l'arbitrage:

*123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.*

**Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.**

*Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.*

*124. 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.*

*Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.*

*Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.*

*125. Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.*

8. L'Entrepreneur ayant effectué des travaux sur un des points faisant l'objet de la réclamation du Bénéficiaire, il ne peut être dit que le Bénéficiaire a obtenu « *gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation* ». A ce titre, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur, conformément à l'article 123 du *Règlement*.
9. Aucune expertise n'ayant été fournie à l'Arbitre, il n'y a pas lieu de statuer sur les frais d'expertise.
10. Toute dépense effectuée par les parties pour la tenue de l'arbitrage est supportée par chacune d'entre elles, conformément à l'article 125 du règlement.

### **Conclusion**

11. L'Arbitre entérine la décision des parties de mettre fin à la procédure d'arbitrage et ordonne que les coûts de l'arbitrage soient à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS L'ARBITRE SOUSSIGNÉ:

ENTÉRINE la décision des parties de mettre fin à la procédure d'arbitrage.

ORDONNE que les coûts de l'Arbitrage soient à la charge de l'Administrateur



---

Mtre. Daniel S. Drapeau

Arbitre - GAJD