

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 du Québec (RBQ)
GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

ENTRE : **Syndicat des copropriétaires du 3920 Joseph.**
(ci-après « *Les Bénéficiaires* »)

ET : **Gestion de propriété Orwell inc.**
(ci-après « *l'Entrepreneur* »)

ET : **LA GARANTIE ABRITAT inc.** (RAYMOND CHABOT
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC. ès qualités d'administrateur
provisoire du plan de garantie)
(ci-après « *l'Administrateur* »)

N° dossier ABR : 338972-1
[14-330.1 NN]
N° dossier GAJD : 20171108
N° dossier Arb. : GAJD.008

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M. Claude Prud'Homme

Pour les Bénéficiaires : M. Andrick Johal,
Représentant du Syndicat,

Pour l'Entrepreneur : Aucun

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Date de l'audition : S / O

Date de la décision arbitrale : 25 juillet 2019

[1] L'arbitre a reçu son mandat du GAJD le 12 août 2017.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Date Documents contractuels

04/12/12 Date du certificat de *Fin des travaux* (Onglet 2 C. des Pièces)

03/09/13 Date de Réception des parties communes

29/07/13 Émission du Rapport "d'Inspection réception parties communes" par "*Les Expertises Immobilières VS inc.*" (Onglet 4 C. des Pièces)

Processus d'arbitrage initié par Les Bénéficiaires (SDC) du 3920 Joseph à Verdun

22/03/17	Lettre de réclamation (à l' <i>Administrateur</i>) des <i>Bénéficiaires</i> (Onglet 13 C. des Pièces)
18/04/17	Lettre de dénonciation (à l' <i>Administrateur</i>) des <i>Bénéficiaires</i> (Onglet 12 C. des Pièces)
18/04/17	Réception par ABR (<i>Administrateur</i>) de la dénonciation des <i>Bénéficiaires</i> (Onglet 12 C. des Pièces)
08/05/17	Avis 15 jours à l' <i>Entrepreneur</i> envoyé par l' <i>Administrateur</i> (Onglet 14 C. des Pièces).
01/06/17	Visite de l'Inspecteur / Conciliateur (A. Delage) de l' <i>Administrateur</i> .
17/07/17	Date d'émission de la " Décision " par l' <i>Administrateur</i> (2 Points - Onglet 15 C. des Pièces).
10/08/17	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les <i>Bénéficiaires</i> (2 Points contesté - Onglet 16 C. des Pièces).
12/08/17	Avis de nomination de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier d'arbitrage transmise par GAJD (Onglet 16 C. des Pièces)
07/01/18	Lettres recommandées envoyées par l' <i>Arbitre</i> à l' <i>Entrepreneur</i> afin qu'il se manifeste au dossier
18/01/18	L' <i>Arbitre</i> avise les parties que suite au défaut de l' <i>Entrepreneur</i> de se manifester, l'arbitrage se fera sans lui.
19/04/18	Première demande à l' <i>Arbitre</i> de se prononcer sur la recevabilité de la demande d'arbitrage.
24/04/19	Transmission de la Décision Interlocutoire quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage
13/05/19	Transmission par l' <i>Administrateur</i> de la Décision amendée par addenda (document daté du 6 mai 2019)
14/05/19	Confirmation par courriel du désistement des <i>Bénéficiaires</i> suite à la réception de la Décision en leur faveur.

VALEUR DE LA RÉCLAMATION : Entre \$ 7 001 et \$ 15 000.

LE LITIGE

[2] La Décision pour ce dossier a été rendue par l'*Administrateur* le 17 juillet 2017.

[3] Le présent litige vise à la contestation par les *Bénéficiaires* d'une partie de cette « *Décision de l'Administrateur* », (la « **Décision** ») et qui portait initialement sur 2 points.

[4] Les *Bénéficiaires* font appel d'un seul de ces deux (2) Points auxquels l'*Administrateur* a initialement tranché en faveur de l'*Entrepreneur* lors de l'émission de sa *Décision*, soit le Point (« **Point(s)** ») suivant ;

Point n° 01 : INFILTRATION D'EAU EN PROVENANCE DU TOIT.

VISITE DES LIEUX

[5] Le dossier a été suspendu avant d'avoir pu effectuer une visite des lieux.

ABSENCE DE L'ENTREPRENEUR

- [6] Après plusieurs tentatives infructueuses de contacter l'*Entrepreneur* ou l'un de ses représentants, l'arbitre au dossier a dûment avisé les parties le 18 janvier 2018 que les procédures d'arbitrage se feraient sans la présence de ce dernier.

DÉCISION INTERLOCUTOIRE SUR LA RECEVABILITÉ DU DOSSIER.

- [7] Au mois d'avril 2019, les parties ont demandé à l'arbitre de se prononcer sur la recevabilité du présent dossier, étant donné que la base de la Décision de l'inspecteur-conciliateur de l'*Administrateur* (17 juillet 2017) portait essentiellement sur le non-respect du délai de 6 mois prévu au Règlement pour la dénonciation à l'*Administrateur* de la situation problématique.
- [8] La décision sur laquelle des versions du Règlement devait être considérée, allait être déterminante dans l'éventuelle poursuite du présent dossier d'arbitrage. Cette détermination allait donc préciser si la dénonciation avait été faite dans les délais ou non.
- [9] Dans le cas où cette dernière aurait été faite hors délai, tel que soutenu par l'*Administrateur*, je n'aurais eu d'autre choix que de confirmer la Décision de l'*Administrateur* datant de juillet 2017 et ainsi rejeter la demande d'arbitrage déposée par les *Bénéficiaires*. Dans le cas contraire, la procédure d'arbitrage pourrait avoir lieu.
- [10] De son côté, le représentant du Syndicat des propriétaires de condominiums soutenait que la version du Règlement applicable était celle qui était en vigueur au moment où les effets de la garantie se sont entièrement produits, à savoir au moment de la mise en demeure ou au moment de la réclamation. La procureure de l'*Administrateur* quant à elle, soutenait que la version applicable du Règlement était celle qui a été en vigueur à la date de la réception de l'ouvrage.
- [11] Après avoir analysé les argumentations de part et d'autre, dont maintes jurisprudences soumises par les deux parties, le 24 avril 2019 j'ai émis une Décision interlocutoire précisant tout d'abord que selon la jurisprudence et les arguments soutenus par les *Bénéficiaires* au dossier, que la version du Règlement applicable au présent cas, était celle présentement en vigueur (1^{er} janvier 2015).
- [12] Dans un deuxième temps, en considération de ce qui précède, j'ai précisé qu'en vertu de l'Article 19.1 (article qui n'était pas présent dans la version antérieure du Règlement), la demande d'arbitrage des *Bénéficiaires* était reçue, car les délais prescriptifs / de déchéance ne peuvent s'appliquer au présent dossier en raison des agissements très clairs de l'*Entrepreneur* qui a toujours laissé croire aux *Bénéficiaires* qu'il réglerait à sa charge les problèmes qui touchent directement au présent dossier

RÉVISION DE LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR SUITE À LA DÉCISION INTERLOCUTOIRE RENDUE SUR LA RECEVABILITÉ DU DOSSIER.

- [13] Suite à la transmission de la *Décision interlocutoire* de l'arbitre, la procureure de l'*Administrateur*, a confirmé par courriel que la *Décision* de l'inspecteur-conciliateur serait révisée pour tenir compte de ladite *Décision interlocutoire*.
- [14] De ce fait, L'*Administrateur* transmettait aux parties le 13 mai 2019, une « nouvelle » *Décision*, document daté du 6 mai 2019, précisant que l'*Administrateur* recevait maintenant la demande des *Bénéficiaires*.
- [15] Suite à cette information reçue de l'*Administrateur*, les *Bénéficiaires* se sont désistés de leur demande d'arbitrage le 14 mai 2019.
- [16] Comme mentionné par la procureure de l'*Administrateur* dans son courriel du 13 mai 2019, en considération du désistement confirmé des *Bénéficiaires*, Me Nantel confirme que l'*Administrateur* va payer les frais d'arbitrage encourus à ce jour.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE de la *Décision* amendée par Addenda de l'*Administrateur* ;

PREND ACTE du désistement des *Bénéficiaires* à la suite de l'émission de leur *Décision* amendée du 6 mai 2019 de l'*Administrateur* ;

REJETTE la demande de remboursement des frais d'expertise déposée par courriel par le représentant des *Bénéficiaires*, le dossier n'ayant pas été évalué sur le fond de la problématique. De plus, ladite expertise n'ayant finalement eu aucun impact sur la présente finalité du dossier ;

ORDONNE à l'administrateur de payer les frais d'arbitrage.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé le 25 juillet, 2019.



M. Claude Prud'Homme,
Arbitre désigné / GAJD