
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Chapitre B-1.1, a. 185 et 192)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment : Groupe Juste Décision (GAJD)

Nos RÉF. / GAJD : 20210403 & 20211705

ENTRE :

Syndicat des Copropriétaires du 31, avenue Sauriol

Bénéficiaire

ET :

JSCO INC.

Entrepreneur

ET :

Garantie de Constructions Résidentielles

Administrateur

DÉCISION INTERLOCUTOIRE

| | |
|-------------------------|------------------------------------|
| Arbitre : | Robert Néron, LL.B., LL.M., C.Arb. |
| Pour l'Entrepreneur : | Stéphane Jacques |
| Pour l'Administrateur : | Me Nancy Nantel |
| Pour le Bénéficiaire : | Shameen Muhomud Vik Pham |
| Date de la décision : | Le 29 novembre 2021 |

Dans son formulaire de contestation de la décision supplémentaire 154887-3940 datée du 14 mai 2021, ainsi que lors de la visite des lieux qui s'est tenue le 26 novembre 2021, le représentant du Bénéficiaire, M. Shameem Muhomud, demande qu'un point additionnel soit traité lors de l'arbitrage, à savoir le trottoir et l'allée en pavé uni qui sont disloqués. Le trottoir et l'allée sont situés sur le côté droit du bâtiment.

M. Shameem allègue un problème avec sol pour expliquer la dislocation du trottoir et de l'allée. Il soumet donc que ce trottoir doit faire partie de l'arbitrage.

En revanche, Me Nantel ainsi que M. Jacques affirment que ce point additionnel ne doit pas faire l'objet de l'arbitrage, car il s'agit d'un trottoir et d'une allée qui sont situés à l'extérieur du bâtiment qui ne sont pas couverts par le Plan de garantie.

L'article 12 (9°) du Plan de Garantie est sans équivoque. Les structures suivantes sont exclues du Plan de Garantie, à savoir : ... *tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain.* (Nous soulignons).

Force est donc de conclure que le Plan de Garantie exclut explicitement les trottoirs et les allées, car ils se situent à l'extérieur du bâtiment, défaut du sol ou non. Par conséquent, ce point étant exclu du Plan de Garantie ne fera donc pas l'objet de l'arbitrage.

Enfin, afin de m'assurer que les parties connaissent les points qui seront traités lors de l'arbitrage et qui ont fait l'objet de notre visite des lieux, voici leur liste :

- Point # 1 – Balcon avant à l'entrée des unités;
- Point # 2 - Colonnes du balcon arrière;
- Point # 25 – Balcons et escaliers extérieurs;
- Point # 18 – Deuxième fissure dans le mur de soutènement;
- Point # 19 – Membrane TPO sur le toit;
- Point # 20 – Revêtement du balcon de l'unité 101.

Le tout fait ce 29^e jour de novembre 2021.



Robert Néron, Arbitre