

## ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.8,  
*Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada*)

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

---

ENTRE

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE MIO**  
Bénéficiaire

Et

**DÉVELOPPEMENT VIVENDA SAINT-URBAIN INC.**  
Entrepreneur

Et

**GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)**  
Administrateur

N<sup>os</sup> dossiers / Garantie : 125198-5808  
N<sup>o</sup> dossier / GAJD : 20212909  
N<sup>o</sup> dossier / Arbitre : 35304-48

---

### **SENTENCE ARBITRALE RECTIFIÉE**

---

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour le Bénéficiaire : Me Jean-Charles René et Me André Ryan

Pour l'Entrepreneur : Sylvain Beausoleil, Directeur Principal – Conciliation, ACQ  
Résidentiel

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Date d'audience : Le 8 février 2022

Lieu : En visioconférence

Immeuble concerné : 7071, Saint-Urbain, Montréal

| Date de la décision : Le 18 février 2022

## LES PIÈCES

- [1] Les pièces produites par le Bénéficiaire (en annexe).
- [2] Les pièces produites par l'Entrepreneur (en annexe).
- [3] Les pièces produites par l'Administrateur (en annexe).

## LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE

- [4] Pour le Bénéficiaire :
  - Me Jean-Charles René
  - Maxime Charron
- [5] Pour l'Entrepreneur :
  - Monique Joseph
  - Michel Carbonneau
- [6] Pour l'Administrateur :
  - Anne Delage

## LES FAITS

- [7] L'Entrepreneur, Développement Vivenda Saint-Urbain inc. (l'« **Entrepreneur** »), a construit un immeuble résidentiel de 26 unités en copropriétés divisées sis au 7071, rue Saint-Urbain à Montréal (l'« **Immeuble** »).
- [8] Le 26 novembre 2018, le syndicat de l'Immeuble des copropriétaires Le Mio (le « **Syndicat** ») est constitué (A-1, déclaration de copropriété).
- [9] Le 7 mai 2019, suivant l'élection d'un nouveau conseil d'administration, les copropriétaires de l'Immeuble prennent le contrôle du Syndicat des mains de l'Entrepreneur (A-2, procès-verbal).
- [10] Le 19 juillet 2019, l'Entrepreneur fait parvenir au syndicat l'*Avis de fin des travaux des parties communes* (l'« **Avis** », A-3).
- [11] Le 19 août 2019, est toutefois la date où le Syndicat prend connaissance de l'Avis A-3, ce qui est admis par l'Entrepreneur et l'Administrateur lors de l'audition d'arbitrage.
- [12] Au mois de septembre 2019, le Syndicat mandate Fitzback, gestionnaire à ce moment de l'Immeuble, d'obtenir des offres de service d'experts en bâtiment pour procéder à l'inspection préreception des parties communes de l'Immeuble.

- [13] Le 8 octobre 2019, le Syndicat reçoit de Fitzback (en liasse B-2) trois (3) offres de service d'experts en bâtiment, mais aucun des soumissionnaires n'est disponible pour effectuer une inspection avant le 19 février 2020 (en liasse B-3, courriel du 7 mai 2020 de François Nolet).
- [14] Le 21 novembre 2019, suivant des avis favorables, le Syndicat confirme aux experts en bâtiment Cossette et Touchette inc. (les « **Experts CT** »), que leur offre de service du 24 septembre 2019 (en liasse B-3, courriel du 25 septembre 2021 de Jean-Charles René) est acceptée.
- [15] Le 2 décembre 2019, une entente de services est signée entre le Syndicat et les Experts CT (en liasse B-3) et ils conviennent de procéder le 27 avril 2020 (en liasse B-5, lettre du 8 mai 2020 des Experts CT) à l'inspection préreception des parties communes de l'Immeuble.
- [16] En mars 2020, en raison des conséquences liées à la Covid-19 et les mesures d'urgence sanitaires décrétées par le gouvernement du Québec, les Experts CT avisent le Syndicat qu'ils doivent reporter au 24 août 2020 l'inspection de l'Immeuble et que « *La situation aura probablement des répercussions importantes sur notre capacité à livrer le rapport dans nos délais habituels* » (en liasse B-3, lettre du 8 mai 2020 des Experts CT).
- [17] Le 24 août 2020, le Syndicat, accompagné des Experts CT et en présence des représentants désignés par l'Entrepreneur, Mélanie Joseph, Isabelle Drouin, Julien Chartrand et Michel Labelle (ACQ), procède à l'inspection préreception de l'Immeuble.
- [18] Ce même jour, les Experts CT déclarent que « *Les travaux relatifs aux parties communes du bâtiment sont terminés* », et fixe au 24 août 2020 la date de réception des parties communes de l'Immeuble « *Avec Réserve* », en raison « *des travaux à corriger ou de menus travaux à compléter (...)* » au plus tard le 24 février 2021 (en liasse B-5, Formulaire d'inspection préreception).
- [19] Le 12 janvier 2021, les Experts CT remettent au Syndicat le rapport (en liasse B-5) de préreception des parties communes (le « **Rapport CT** ») de l'Immeuble.
- [20] Le 19 janvier 2021, le Syndicat communique à l'Entrepreneur le Rapport CT (en liasse B-5).
- [21] Le 3 mars 2021, en raison du défaut de l'Entrepreneur à exécuter les travaux correctifs identifiés au Rapport CT, le Syndicat dépose une réclamation auprès de l'Administrateur (A-6).
- [22] Le 23 septembre 2021, l'Administrateur, par l'intermédiaire de la conciliatrice Anne Delage, rend une décision (la « **Décision** », en liasse A-13) sur les quatre-vingt-dix-neuf (99) points identifiés au Rapport CT.

[23] Mme Delage rejette trente-deux (32) points de la réclamation du Syndicat, en raison qu'ils n'ont pas été dénoncés au moment de la réception des parties communes.

[24] À cette fin, Mme Delage fixe au 19 février 2020 la réception des parties communes (p. 7 de la Décision, A-13), soit six (6) mois après la date de réception par le Syndicat de l'Avis A-3.

[25] Le 28 septembre 2021, le Syndicat demande l'arbitrage (A-14) de la Décision au sujet des points suivants :

*« A) la fixation par l'administrateur de la réception des parties communes au 19 février 2020;*

*B) le refus de l'administrateur de statuer sur les points 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 et 51;*

*C) le rejet par l'administrateur de la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 55 au motif que cette situation serait exclue;*

*D) le rejet par l'administrateur de la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 60, 61, 62, 63, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 et 98 au motif que ces situations auraient été dénoncées tardivement;*

*E) le rejet par l'administrateur de la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 76 et 77, à l'égard desquels les travaux correctifs n'ont pas été complétés;*

*F) le rejet par l'administrateur de la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 96 au motif que les mesures prises par le bénéficiaire n'étaient pas urgentes et conservatoires. »*

[26] Le 10 janvier 2022, en raison de travaux exécutés par l'Entrepreneur, le Syndicat avise (courriel du Syndicat en annexe) les parties et l'arbitre soussigné qu'il retire de sa demande d'arbitrage :

- Les points 3, 9 à 11, 13 et 14, 16 à 20, 22 à 43, 46 et 47 et 49 et 50 de l'item B;
- Les points 65, 68, 70, 72 et 78 de l'item D; et
- L'item E.

## LA DEMANDE D'ARBITRAGE DU SYNDICAT

### A. La fixation par l'Administrateur de la réception des parties communes au 19 février 2020

[27] L'article 25.1 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « **Règlement** ») mentionne ce qui suit :

*« 25.1. Aux fins de la présente sous-section, la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies:*

*1° les travaux sont terminés;*

*2° le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;*

*3° l'avis de fin de travaux transmis par l'entrepreneur au syndicat, au moment où ce dernier n'était plus contrôlé par l'entrepreneur, l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;*

*4° il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes. »*

*(nos soulignés)*

[28] Le Syndicat admet à l'audition que le 19 février 2020 les trois (3) premières conditions de l'article 25.1 sont rencontrées, mais non la quatrième condition, car le Syndicat n'a pas à cette date reçu les parties communes et il a des motifs pour le justifier.

[29] Mme Delage réitère à l'audition que les motifs invoqués par le Syndicat ne justifient pas de reporter la date présumée de réception des parties communes (le 19 février 2020) au 24 août 2020, date à laquelle les Experts CT ont procédé à l'inspection des parties communes de l'Immeuble. L'Entrepreneur partage l'avis de Mme Delage.

[30] La date de réception des parties communes est importante pour les parties, puisqu'elle détermine le point de départ de la mise en œuvre du plan de garantie de l'Administrateur dans les situations prévues aux articles 27.3 (malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception), 27.4 (vices cachés) et 27.5 (vices de conception) du Règlement.

[31] Quant aux vices de malfaçons apparents, ils doivent avoir été dénoncés au moment de la réception des parties communes et faire l'objet d'une réclamation écrite du Bénéficiaire (le Syndicat) à l'Entrepreneur, et copie à l'Administrateur, dans un délai raisonnable de la fin des travaux convenue lors de la réception des parties communes (art. 27.2 du Règlement).

[32] Le Tribunal doit ainsi déterminer si le Syndicat a exposé des motifs qui justifient de fixer la réception des parties communes de l'Immeuble au-delà de la date présumée du 19 février 2020.

[33] À son article 25, le Règlement définit comme suit la « réception des parties communes » :

*« L'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires, lorsque celui-ci est formé et qu'il n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur. La réception et cette déclaration se font à la fin des travaux de chacun des bâtiments qui font l'objet d'une copropriété par phases »*

*(nos soulignés)*

[34] Dès la réception le 19 août 2019 de l'Avis A-3, le Syndicat agit avec diligence pour obtenir auprès de trois (3) professionnels du bâtiment des offres de service. Toutefois, aucun de ces professionnels n'est disponible pour procéder à l'inspection de l'Immeuble avant l'expiration du délai de six (6) mois suivant la réception du Syndicat de l'Avis A-3 (en liasse B-2).

[35] Le 21 novembre 2019, suite à des avis favorables obtenus, le Syndicat choisit l'offre de service des Experts CT et une entente de services est signée le 2 décembre 2019 entre le Syndicat et les Experts CT, soit bien en deçà du délai de six (6) mois de l'Avis A-3. Le 27 avril 2020 est alors la date convenue pour l'inspection pré-réception des parties communes de l'Immeuble (en liasse B-5, lettre des Experts CT).

[36] L'inspection des Experts CT de l'Immeuble est toutefois reportée au 24 août 2020 en raison des circonstances causées par la pandémie Covid-19 (en liasse B-3, lettre du 8 mai 2020 des Experts CT).

[37] Compte tenu de la liberté du Syndicat à choisir son professionnel en bâtiment, des démarches effectuées par le Syndicat auprès de trois (3) professionnels en bâtiment, de la non-disponibilité de ces trois (3) professionnels en bâtiment pour procéder dans le délai de six (6) mois de l'Avis A-3, la signature le 21 novembre 2019 d'une offre de service avec les Experts CT et de la période des fêtes de fin d'année, le Tribunal est d'opinion que le Syndicat a fait la démonstration de motifs suffisants pour ne pas être contraint à une réception présumée le 19 février 2020 des parties communes de l'Immeuble.

- [38] L'Administrateur soumet que le Syndicat aurait dû continuer à solliciter des experts en bâtiment pour pouvoir procéder à l'inspection de l'Immeuble avant la date d'échéance du 19 février 2020.
- [39] Le Tribunal réitère qu'il appartient au Syndicat de choisir le « *professionnel du bâtiment* » et ce choix s'est arrêté, après avoir obtenu des avis favorables, sur les Experts CT et résulte également de l'absence de disponibilité des deux (2) autres experts en bâtiment sollicités par le Syndicat. De plus, rien ne laisse présumer de la mauvaise foi du Syndicat ou d'une connivence pour ne pas procéder à l'inspection de l'Immeuble dans les six (6) mois de l'Avis A-3.
- [40] Le Tribunal est d'avis que le Syndicat ne peut non plus être tenu responsable du report de l'inspection de l'Immeuble du 27 avril 2020 au 24 août 2020, en raison de la pandémie Covid-19 et des mesures d'urgence sanitaires décrétées par le gouvernement du Québec, ce qui n'est pas contesté à l'audition par l'Administrateur.
- [41] Conséquemment, le Tribunal fixe au 24 août 2020 la date de réception par le Syndicat des parties communes, et tel qu'il a été déclaré par les Experts CT lors de l'inspection préreception des parties communes et en présence de l'Entrepreneur.

**B. Le refus de l'Administrateur de statuer sur les points 3 à 51**

- [42] À tous ces points de la décision, Mme Delage conclut comme suit à la Décision (A-13) :

*« Analyse et décision*

*Lors de son passage, les parties ont discuté entre elles puis en sont finalement venues à une entente à l'amiable relativement au point 3.*

*Advenant que l'entente ne soit pas respectée, l'administrateur n'aura d'autre choix que de statuer sur lesdits points dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. »*

- [43] À l'audition, le Syndicat et l'Entrepreneur soumettent qu'aucune entente ne serait finalement intervenue sur les points 4 à 8, 12, 15, 21, 44 et 45, 48 et 51. Ils demandent donc à l'Administrateur de statuer sur ces points.
- [44] Mme Delage confirme sa disponibilité pour rendre une décision dans les trente (30) jours de la présente sentence arbitrale.
- [45] Conséquemment, le Tribunal accorde la demande du Syndicat et ordonne à l'Administrateur de rendre une décision sur ces points dans les trente (30) jours de la présente sentence.

**C. Le Rejet par l'Administrateur de la réclamation du Bénéficiaire à l'égard du point 55 au motif que cette situation serait exclue**

[46] L'Immeuble bénéficie d'un stationnement intérieur souterrain.

[47] Une rampe relie le stationnement souterrain au trottoir extérieur et qui donne ensuite accès à la voie publique.

[48] À un endroit précis, le dessous des voitures frotte le seuil de la rampe. Les Experts CT en expliquent comme suit la raison (A-5, p.20) :

**« 1.3 – Déficience**

*« Façade ouest, entrée du garage – la pente de transition de la descente de garage est de 17%. Le standard de conception pour les rampes de garage prévoit que la pente de transition doit avoir une pente d'au plus 8% sur une longueur de 10 pieds. »*

[49] Mme Delage conclut comme suit de la réclamation du Syndicat sur ce point :

*« Le 24 août 2020, soit en première année de garantie, le syndicat constate que la pente de l'accès extérieur du garage n'est pas construite selon les standards de conception.*

*L'administrateur est d'avis que cette situation est spécifiquement exclue par le règlement.*

*En ce qui concerne le point 55, la visite des lieux nous a permis de constater qu'il s'agit d'un ouvrage qui ne fait pas partie intégrante du bâtiment principal.*

*Or, voici ce que le paragraphe 9 de l'article 29 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit dans de telles circonstances :*

*29. Sont exclus de la garantie :*

*9<sup>o</sup> les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et 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;*

*Dans les circonstances, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 55. »*

[50] La rampe d'accès forme un tout dont seulement quelques mètres se situent à l'extérieur de l'Immeuble, entre la porte de garage et le trottoir.



- [51] La rampe d'accès est rattachée à l'Immeuble et le Tribunal est d'avis qu'elle en fait partie intégrante. Sans cette rampe, les copropriétaires ne peuvent pas avoir accès au stationnement intérieur de l'Immeuble ou à l'inverse à la voie publique.
- [52] Le Tribunal est ainsi d'avis que la rampe d'accès donnant accès au stationnement intérieur de l'Immeuble ne peut pas être associée à un « *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* ».
- [53] Conséquemment, le point 55 de la réclamation du Syndicat est accueilli selon les conclusions de la présente sentence arbitrale.

**D. Le rejet par l'Administrateur de la réclamation du Bénéficiaire à l'égard des points 60 à 98 aux motifs que cette situation aurait été dénoncée tardivement**

- [54] Le 1<sup>er</sup> juin 2021, Mme Delage a constaté les malfaçons apparentes dénoncées à ces points lors de sa visite de l'Immeuble. Toutefois, elle rejette la réclamation du Syndicat en raison de la dénonciation tardive par le Syndicat de ces malfaçons apparentes après la réception des parties communes qu'elle fixe au 19 février 2020.
- [55] Le Tribunal a fixé au 24 août 2020 la réception par le Syndicat des parties communes, soit à la date où les Experts CT ont déclaré au *Formulaire d'inspection pré-réception des parties communes* (le « **Formulaire** », A-5) « *que les travaux relatifs aux parties communes du bâtiment sont terminés* ».
- [56] Le Formulaire A-5 indique toutefois que cette réception est « *Avec Réserve* » en raison « *de travaux à corriger ou de menus travaux à compléter* » au plus tard le 24 février 2021.
- [57] L'inspection de l'Immeuble le 24 août 2020 par les Experts CT a eu lieu en présence des représentants de l'Entrepreneur, notamment Julien Chartrand, son chargé de projet, et du Syndicat (A-5, Rapport CT, p.3).
- [58] Le Tribunal en conclut que l'Entrepreneur a dûment été dénoncé des « *travaux à corriger ou de menus travaux à compléter* » lors de l'inspection pré-réception des parties communes de l'Immeuble le 24 août 2020.
- [59] Il est vrai que la description des malfaçons au Formulaire A-5 est plutôt mince, les Experts CT se limitant à indiquer « *voir rapport* », lequel a été transmis au Syndicat le 12 janvier 2021 et remis ensuite par le Syndicat à l'Entrepreneur le 19 janvier 2021 (en liasse A-5, courriel de Jean-Charles René).
- [60] Les Experts CT en expliquent toutefois la raison à leur lettre du 8 mai 2020 (en liasse B-5) au Syndicat:

*« En raison de la pandémie de COVID-19, nous avons déplacé tous nos mandats prévus ce printemps à cet été. L'inspection du Syndicat de la copropriété MIO Condominiums a été déplacée au 24 août 2021. La situation aura probablement des répercussions importantes sur notre capacité à livrer le rapport dans nos délais habituels. »*

*(nos soulignés)*

[61] Les circonstances particulières du dossier auraient également justifié le Tribunal de faire appel à l'équité (art. 116 du Règlement) et la réclamation du Syndicat aurait été accueillie sur ces points. Sans les inconvénients liés à la pandémie Covid-19, le Rapport CT aurait été dénoncé bien avant le 19 janvier 2021.

[62] Il est bien connu que la Covid-19 a touché les activités quotidiennes de plusieurs citoyens et entreprises du Québec. D'ailleurs, l'Administrateur reconnaît, à certaines conditions, la possibilité de reporter certains délais du Règlement (en liasse B-5, courriel du 8 mai 2020 de l'Administrateur) :

*« Dans un premier temps, nous comprenons que l'inspection des parties communes de votre immeuble ne peut avoir lieu à l'intérieur du délai prescrit par le règlement (qui est de 6 mois à partir de la réception de l'avis de fin des travaux des parties communes) étant donné la situation que nous vivons actuellement. La GCR tiendra compte de ce retard, hors de votre contrôle, pour le début des garanties de 1 an et de 3 ans des parties communes. »*

*(nos soulignés)*

[63] Conséquemment, les points concernés à ce sujet par la réclamation du Syndicat sont accueillis selon les conclusions de la présente sentence arbitrale.

**E. Le rejet par l'Administrateur de la réclamation du Bénéficiaire à l'égard des points 76 et 77, à l'égard desquels les travaux correctifs n'ont pas été complétés.**

[64] Le Syndicat a retiré les points 76 et 77 de sa réclamation.

**F. Le rejet par l'Administrateur de la réclamation du Bénéficiaire à l'égard du point 96 au motif que les mesures prises par le Bénéficiaire n'étaient pas urgentes et conservatoires.**

[65] Depuis la récupération de l'Immeuble, les copropriétaires se plaignent auprès du Syndicat qu'à l'occasion la porte de garage électrique ne se referme pas ou même ne s'ouvre pas.

[66] Au cours de l'année 2020, le moteur qui active la porte de garage cesse de fonctionner.

[67] Le Syndicat avise l'Entrepreneur, qui refuse d'agir.

- [68] Le Syndicat remplace le moteur à ses frais, mais le problème persiste.
- [69] Le Syndicat consulte la société iDmax inc. Portes de garage et industrielles, qui est d'avis que le moteur installé est conçu pour un usage résidentiel et non suffisamment robuste pour effectuer de multiples ouvertures et fermetures quotidiennes comme il est le cas à l'Immeuble.
- [70] Le ou vers le 23 août 2021, le Syndicat remplace le système d'ouverture de la porte de garage et paie les frais encourus de 4 647,29 \$ (B-21).
- [71] Le Tribunal conclut au bien-fondé de la réclamation du Syndicat, la situation dénoncée étant urgente, le mauvais fonctionnement de la porte de garage mettant la sécurité de l'Immeuble et de ses copropriétaires à risque.
- [72] Conséquemment, le point 96 de la réclamation du Syndicat est accueilli selon les conclusions de la présente sentence arbitrale.

### **LES FRAIS D'ARBITRAGE**

- [73] Conformément à l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage sont à la seule charge de l'Administrateur.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**FIXE** au 24 août 2020 la date de préreception par le Bénéficiaire des parties communes de l'immeuble sis au 7071, rue Saint-Urbain à Montréal;

**ORDONNE** à l'Administrateur de statuer sur les points 4, 5, 6, 7, 8, 12, 15, 21, 44, 45, 48 et 51 laissés en suspens à la décision de l'Administrateur du 23 septembre 2021, dans un délai de trente (30) jours de la présente sentence arbitrale.

**ACCUEILLE** le point 55 « Pente extérieure de l'accès au garage » de la réclamation du Bénéficiaire et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de corriger le vice de construction constaté au rapport de Cossette & Touchette inc. du 12 janvier 2021, dans les trente (30) jours de la présente sentence arbitrale ou selon tout autre délai convenu avec le Bénéficiaire; **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur de réaliser les travaux correctifs dans le délai stipulé; **ORDONNE** à l'Administrateur de les réaliser dans les soixante (60) jours suivants ou selon tout autre délai convenu avec le Bénéficiaire;

**ACCUEILLE** les points 60 à 64, 66, 67, 69, 71, 73 à 77 et 79 à 98 de la réclamation du Bénéficiaire et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de corriger les malfaçons constatées au rapport de Cossette & Touchette inc. du 12 janvier 2021, dans les trente (30) jours de la présente sentence arbitrale ou selon tout autre délai convenu avec le Bénéficiaire; **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur de réaliser les travaux correctifs dans le délai stipulé; **ORDONNE** à l'Administrateur

de les réaliser dans les soixante (60) jours suivants ou selon tout autre délai convenu avec le Bénéficiaire;

**PREND ACTE** du retrait par le Bénéficiaire des points 3, 9 à 11, 13 et 14, 16 à 20, 22 à 43, 46 et 47 et 49 et 50, 65, 68, 70, 76, 77 et 78 de sa réclamation;

**ACCUEILLE** le point 96 « Garage-Ouvre-porte du garage déficient » de la réclamation du Bénéficiaire et **CONDAMNE** l'Entrepreneur à payer au Bénéficiaire la somme de 4 647,29 \$, dans les dix (10) jours de la présente sentence arbitrale; **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur de s'exécuter dans le délai stipulé; **CONDAMNE** l'Administrateur de payer au Bénéficiaire la somme de 4 647,29\$, dans les dix (10) jours suivants l'expiration du délai de l'Entrepreneur;

**ORDONNE** à l'Administrateur de payer les coûts de l'arbitrage.

| À Montréal, le 18 février 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pierre Brossoit', written over a horizontal line.

Me Pierre Brossoit, arbitre

## ANNEXE

### LISTE DE PIÈCES DES PARTIES

---

#### PIÈCES DU BÉNÉFICIAIRE

- B-1:** 24-09-2019 – Soumission de préreception (joint au courriel du Gest. À SDC);
- B-2:** 8-10-2019 – Courriel Gest. re : soumissions obtenues;
- B-3:** 14-11-2019 – Courriel Gest. re : soumission Cossette acceptée et 2-12-2019 – Entente de services signée;
- B-4:** 7-05-2020 – Courriel SDC à GCR – p.j. mandat octroyé et délai covid;
- B-5:** 8-05-2020 – Courriel SDC à GCR – p.j. lettre Cossette Touchette;
- B-6:** 19-01-2021 – Transmission à Vivenda et GCR du Rapport de préreception des parties communes;
- B-7:** 4-03-2021 – Réclamation auprès de GCR;
- B-8:** 2-06-2021 – Suivi SDC de visite GCR et commentaires SDC portant sur les délais;
- B-9:** 21-06-2021 – GCR – Avis de retard de décision;
- B-10:** 7-09-2021 – Courriel SDC à GCR re : retard de décision;
- B-11:** 8-09-2021 – Courriel GCR re : retard de décision et réponse de SDC :
- B-12:** 23-09-2021 – Courriel GCR – p.j. Décision GCR :
- B-13:** 29-09-2021 – Demande d'arbitrage – PARTIE 1 DE 3;
- B-14:** 29-09-2021 – Demande d'arbitrage – PARTIE 2 DE 3;
- B-15:** 29-09-2021 – Demande d'arbitrage – PARTIE 3 DE 3;
- B-16:** 14-10-2021 à 8-12-2021 – Échange arbitre et parties re : échéancier et demandes de délai;
- B-17:** 9-12-2021 – Courriel GCR à l'arbitre re : délais;

- B-18:** 3-06-2021 – Courriel SDC à Vivenda re : moteur de porte de garage;
- B-19:** 12-12-2021 – Courriel SDC à GCR re : état des travaux;
- B-20:** 17-01-2021 – Témoignage de Thomas de Lorimier (pente de garage);
- B-21:** Facture pour remplacement de l'ouvre-porte de garage;
- B-22:** Manuels des ouvre-portes de garage.

### **PIÈCES DE L'ENTREPRENEUR**

- E-1:** Tableau – points de réclamation;
- E-2:** Avis de convocation du bénéficiaire 9 avril 2019;
- E-3:** Avis de fin des travaux du 19 juillet 2019.
- E-4:** Brochure - ouvre-porte de garage de marque Lift Master 8587 W;
- E-5:** Brochure - entretien résidentiel LiftMaster;
- E-6:** Courriel entre le bénéficiaire et l'entrepreneur du 3 juin 2021 re : 3 items;
- E-7:** REQ du bénéficiaire.

### **PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR**

#### **Document(s) contractuel(s)**

- A-1:** Déclaration de copropriété signée par l'Entrepreneur le 26 novembre 2018;
- A-2:** Procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires daté du 7 mai 2019;
- A-3:** Avis de fin des travaux des parties communes signé par l'Entrepreneur le 19 juillet 2019;
- A-4:** Résolution des copropriétaires datée du 3 mars 2021;

#### **Dénonciation(s) et réclamation(s)**

- A-5:** Courriel du Bénéficiaire à l'Entrepreneur daté du 19 janvier 2021 auquel sont joints :

- Le formulaire d'inspection préreception signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 24 août 2020;
- Le rapport de préreception des parties communes daté du 12 janvier 2021;
- Une liste de travaux à faire.

**A-6:** Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire le 3 mars 2021;

**A-7:** Courriel de l'avis de 15 jours envoyé à l'Entrepreneur le 31 mars 2021 auquel sont joints :

- Le formulaire des mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus à la présente);
- Le courriel du Bénéficiaire déjà soumis en A-6.

**A-8:** Courriel de réponse de l'Entrepreneur à l'avis de 15 jours daté du 1<sup>er</sup> avril 2021;

### **Correspondances**

**A-9:** Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur auquel est joint :

- Une liste des travaux.

**A-10:** Courriel du Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 14 avril 2021 auquel est joint :

- Une liste des travaux.

**A-11:** Courriel du Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 27 mai 2021 auquel est joint :

- Une liste des travaux.

**A-12:** Courriel du Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 2 juin 2021 auquel est joint :

- Le formulaire d'inspection préreception déjà soumis en A-5;

### **Décision(s) et demande(s) d'arbitrage**

**A-13:** En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 23 septembre 2021 ainsi que la preuve de réception de Postes Canada du Bénéficiaire datée du 25 septembre 2021;

**A-14:** Courriel de notification de l'organisme d'arbitrage daté du 30 septembre 2021 auquel sont joints :

- La demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 28 septembre 2021;
- La lettre de nomination de l'arbitre datée du 30 septembre 2021;
- La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-13.

**A-15:** Curriculum Vitae d'Anne Delage.