

# 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 de copropriété UNI-T 2.**  
(ci-après « *Les Bénéficiaires* »)

**ET :** **Samcon Bennett 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 : 339450-1  
[17137NN]  
N° dossier GAJD : 20170711  
N° dossier Arb. : GAJD.010

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : M. Claude Prud'Homme

Pour l'Entrepreneur : M. Daniel Gamache

Pour les Bénéficiaires : M<sup>me</sup> Christine Beauchamp,  
Représentante du Syndicat,  
Jean-Sébastien Fortier  
Bénéficiaires

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Nancy Nantel

Date de l'audition : S / O

Date de la décision arbitrale : 23 mai 2019

[1] L'arbitre a reçu son mandat du GAJD le 9 novembre 2017.

## HISTORIQUE DU DOSSIER

### Date Documents contractuels

18/11/15	Date de l' "Avis de Fin des travaux " → formulaire "Abitat" (Onglet 2 Décision)
07/04/16	Date de "Réception du bâtiment"
16/05/16	Émission du Rapport "d'Inspection Pré-réception " par la firme Pospecplus Génie Conseil (Onglet 6 Décision)

### Processus d'arbitrage initié par l'Entrepreneur Gestion Nevco inc.

19/01/15	Réception par Abritat ( <i>Administrateur</i> ) de la première réclamation des <i>Bénéficiaires</i>
28/09/16	Formulaire de réclamation / dénonciation / mise en demeure signé par les <i>Bénéficiaires</i> (Onglet 8 Décision)
23/01/17	Réception par Abritat ( <i>Administrateur</i> ) de la mise en demeure / dénonciation des <i>Bénéficiaires</i> (Onglet 8)
08/02/17	Avis 15 jours à l' <i>Entrepreneur</i> envoyé par l' <i>Administrateur</i> (Onglet 9 de la Décision).
21/08/17	Visite de l'Inspecteur / Conciliateur (A. Delage) de l' <i>Administrateur</i> .
10/10/17	Date d'émission de la " <u>Décision</u> " par l'Administrateur (1 Point - Onglet 10 Décision).
07/11/17	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les <i>Bénéficiaires</i> (1 Point contesté - Onglet 11 Décision).
09/11/17	Avis de nomination de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier d'arbitrage transmise par GAJD

## VALEUR DE LA RÉCLAMATION : Moins de 7,000 \$

### LE LITIGE

[2] La Décision pour ce dossier a été rendue par l'*Administrateur* le 10 octobre 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 1 point. Les *Bénéficiaires* font appel de ce seul et unique (1) Point auxquels l'*Administrateur* a initialement tranché en faveur de l'*Entrepreneur* lors de l'émission de sa *Décision*, soit le Point 1 (« **Point(s)** ») ;

Point n° 01 : Bruit de vrombissements des compresseurs des climatiseurs entendus dans les unités 402, 410 et 414.

### VISITE DES LIEUX

[4] Une première visite de la résidence des *Bénéficiaires* a eu lieu le 10 septembre 2018 à 16 :00. Cependant, en raison des conditions climatiques (froid) les unités au toit ne fonctionnaient pas. Donc aucun constat n'a pu être fait. Finalement la visite pour fin de constat de la problématique n'a pu être faite en 2018. Le dossier a donc été suspendu jusqu'au 15 juin 2019 (environ) ou jusqu'à ce que les unités au toit puissent entrer en fonction.

### ENTENTE ENTRE LES PARTIES

[5] Au mois de mars 2019, l'un des copropriétaires, M. Jean-Sébastien Fortier, m'informait qu'à la suite de négociations avec le représentant de l'*Entrepreneur*, M. Daniel Gamache, une entente de principe avait été atteinte afin de régler le seul et unique Point en litige.

- [6] Une copie « préliminaire » des clauses de l'entente entre les *Bénéficiaires* et l'*Entrepreneur* m'a été transmise par courriel le 13 mars 2019. Une copie signée de ladite entente par la représentante autorisée du Syndicat de copropriété m'a été transmise par courriel le 23 avril 2019, fixant au début de l'été l'exécution des travaux devant ainsi mettre fin au présent dossier d'arbitrage.
- [7] Sur la foi de l'engagement de l'*Entrepreneur* à exécuter les travaux correctifs, les parties impliquées ont aussi confirmé par courriel à l'*Arbitre* que la transaction était « complète ». Les *Bénéficiaires*, en toute connaissance de cause, se désistent de leur demande d'arbitrage suite à cette entente survenue avec l'*Entrepreneur*.

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

**PREND ACTE** de l'entente intervenue entre les parties;

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

**EN FOI DE QUOI**, j'ai signé le 23<sup>ième</sup> jour de mai, 2019.

*Claude Prud'Homme*

---

M. Claude Prud'Homme,  
Arbitre désigné / GAJD