

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 : **Condos Pépin inc.**
(ci-après « l'*Entrepreneur* »)

ET : **S.D.C. 635 Unités 21 à 24 rue des
Sureaux, Boucherville**
(ci-après « les *Bénéficiaires* »)

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 : 332064-1 [17-069 NN]

N° dossier GAJD : 20171605

N° dossier CPA : GAJD.005

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M. Claude Prud'Homme.

Pour l'Entrepreneur : M. Michel Pépin, Président,
Représentant dûment autorisé

Pour les Bénéficiaires : M. Michel Chevalier, Président du SDC
Représentant dûment autorisé des
Bénéficiaires

Pour l'Administrateur : M^e Nancy Nantel

Dates de l'audition : 11 et 12 juillet 2018

Date de la consignation arbitrale : 29 décembre 2019

[1] L'arbitre a reçu son mandat du GAJD le 23 mai 2017.

HISTORIQUE DU DOSSIER

| Date | Documents contractuels |
|----------|--|
| 23/10/13 | Formulaire d' Avis de fin des travaux |
| 19/05/15 | Procès-verbal de l'assemblée extraordinaire des co-proprétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administ. |
| 13/10/15 | Émission du formulaire "d'Inspection <i>Pré-réception</i> " + inspection des parties communes de la résidence |

Processus d'arbitrage initié par l'Entrepreneur Condos Pépin inc.

| | |
|---------------|---|
| 12/09/16 | Date de la dénonciation du SDC de condos des problématiques en référence au présent dossier. |
| 18/09/16 | Réception par l' <i>Administrateur</i> de la dénonciation du SDC de condos des problématiques en référence au présent |
| 06/10/16 | Lettre de l' <i>Administrateur</i> à Condos Pépin - Avis 15 jours + copie de l'Avis transmise au SDC des <i>Bénéficiaires</i> |
| 10/02/17 | Visite de l'Inspecteur / Conciliateur (R. Berthiaume) de l' <i>Administrateur</i> . |
| 08/05/17 | Date d'émission de la " Décision " par l' <i>Administrateur</i> (1 point). |
| 23/05/17 | Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les <i>Bénéficiaires</i> (1 Point contesté). |
| 23/05/17 | Avis de nomination (désignation) de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier transmise par GAJD |
| 01/05/18 | Visite de l' <i>Arbitre</i> des unités de condominiums des <i>Bénéficiaires</i> |
| 11 & 12/07/18 | Dates de la tenue de l'arbitrage |
| 12/07/18 | Date de suspension demandée par les parties du délibéré et de la rédaction de la Sentence arbitrale |
| 13/08/19 | Date de fermeture officielle du dossier avec la réception de l' <i>Entrepreneur</i> d'un Avis de désistement sur entente |

VALEUR DE LA RÉCLAMATION : Plus de \$ 60 000 \$

LE LITIGE

- [2] La Décision pour ce dossier a été rendue par l'*Administrateur* le 8 mai 2017.
- [3] Le présent litige vise à la contestation par l'*Entrepreneur* d'une partie de cette « *Décision de l'Administrateur* », (la « **Décision** ») et qui portait initialement sur 1 seul point. Par la présente, l'*Entrepreneur* fait appel de ce seul (1) Point auquel l'*Administrateur* a initialement tranché en faveur des *Bénéficiaires* (SDC) lors de l'émission de sa *Décision*, soit le Point 1 (« **Point(s)** ») ;

Point n° 01 : Condensation anormale sur les vitrages des fenêtres.

VISITE DES LIEUX ET TÉLÉCONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

- [4] La visite des unités de condominiums constituant les résidences des *Bénéficiaires* a été faite en présence des parties le 1^{er} mai 2018 à 13 :00. Une téléconférence préparatoire a eu lieu le 13 juin 2018 en présences des parties. Le procès-verbal de cette téléconférence a été transmise aux parties selon les délais prescrits.

ARBITRAGE AU MÉRITE.

- [5] L'Arbitrage a eu lieu pendant 2 journées entières, soit les 11 et 12 juillet 2018. Témoins experts et témoins de faits se sont succédé pendant les deux (2) journées référencées.

SUSPENSION DES PROCÉDURES D'ARBITRAGE

- [6] À la fin de la deuxième journée d'audience, soit le 12 juillet 2018, d'un commun accord, les parties ont demandé à l'*Arbitre* de sursoir au délibéré et à la rédaction de la Sentence arbitrale les parties désirant tenter de trouver un accord négocié en lieu et place d'une sentence arbitrale.
- [7] Il était cependant convenu, que si les négociations devaient échouer, l'*Arbitre* désigné reprendrait alors le délibéré et la rédaction de la Sentence arbitrale.

TÉLÉCONFÉRENCE DE FIN DE SAISON FROIDE

- [8] Pendant la période de suspension des procédures d'arbitrage, certaines corrections / ajustements ont été effectuées sur le système de chauffage des unités de condominium. Les *Bénéficiaires* ont demandé de subroger la période de suspension de manière à évaluer l'efficacité des ajustements et des consignes d'utilisation spécifiques dudit système de chauffage avant de prendre une décision finale quant au différend. Au terme de cette période hivernale où les *Bénéficiaires* ont pu apprécier le rendement desdites modifications, une nouvelle téléconférence entre les parties a eu lieu le 26 mars 2019. Suivant cette téléconférence, une autre demande de prorogation de la période de suspension a été déposée par les *Bénéficiaires*. Le dossier s'est finalement réglé à la convenance des parties impliquées le 13 août 2019.

ENTENTE ENTRE LES PARTIES

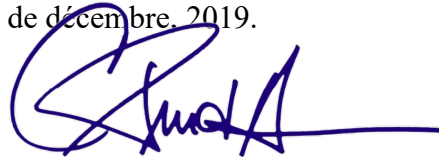
- [9] Tel que mentionné ci-dessus, les parties ont convenu d'un commun accord de mettre fin au présent différend.
- [10] Est aussi convenu que chaque partie assumera elle-même les coûts relatifs à la préparation des expertises qu'elle a réalisées pour le compte de ce dossier d'arbitrage.
- [11] Une copie signée de cette entente survenue entre les *Bénéficiaires*, l'*Entrepreneur* et l'*Administrateur* a été transmise à l'*Arbitre* ainsi qu'aux parties impliquées. Sur cette entente y est mentionné que le seul (1) Point en litige a été réglé à la satisfaction mutuelle des parties.
- [12] Les parties impliquées ont aussi confirmé par courriel à l'*Arbitre* que la transaction était « complète ». L'*Arbitre* a reçu copie du désistement de l'*Entrepreneur* suite à l'*Entente*.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE de l'entente intervenue entre les parties;

ORDONNE à l'*Administrateur* et l'*Entrepreneur* de payer à parts égales, les frais d'arbitrage, le tout tel qu'entendu entre les parties (référence au Point n° 10 de « l'*ENTENTE* »).

EN FOI DE QUOI, j'ai signé le 29^{ième} jour de décembre, 2019.



M. Claude Prud'Homme,
Arbitre désigné / GAJD