

# 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 Villa 13  
Challenger Ouest.**  
(ci-après « *Les Bénéficiaires* »)

**ET :** **MAISONS de VILLE CHALLENGER OUEST  
INC.**  
(ci-après « *l'Entrepreneur* »)

**ET :** **GARANTIE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE (GCR).**  
(ci-après « *l'Administrateur* »)

N° dossier GCR : 109581  
[1583]  
N° dossier GAJD : 20191801  
N° dossier Arb. : GAJD.022

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : M. Claude Prud'Homme

Pour l'Entrepreneur : M. Guido Di Zazzo

Pour les Bénéficiaires : M<sup>me</sup> Jessica Thomas,  
Représentante du Syndicat,  
M<sup>me</sup> Pamela Parnas, M. Mauricio Sanchez  
Bénéficiaires

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer

Date de l'audition : S / O

Date de la décision arbitrale : 30 juin 2019

[1] L'arbitre a reçu son mandat du GAJD le 21 janvier 2019.

## HISTORIQUE DU DOSSIER

Date	Documents contractuels
19/05/16	Date de la signature du Contrat de Garantie (Bâtiments détenus en copropriété divise) GCR.
20/06/16	Date de l' "Avis de Fin des travaux " (Avec réserve) → formulaire "GCR" (Onglet 5 C. des Pièces)
20/06/16	Date de "Réception du bâtiment"
16/08/16	Date de "Déclaration de copropriété" (Onglet 3 C. des Pièces)
26/04/17	Émission du Rapport "d'Inspection réception parties communes" par la firme Inspectotech inc. (Onglet 4 C. des Pièces)
18/05/17	Date de "L'acte de vente" entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires (Onglet 6 C. des Pièces)

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

13/09/18	Émission de la première réclamation des Bénéficiaires (Onglet 7 C. des Pièces)
19/09/18	Réception par GCR (Administrateur) de la première réclamation des Bénéficiaires (Onglet 7 C. des Pièces)
04/10/18	Avis 15 jours à l'Entrepreneur envoyé par l'Administrateur (Onglet 8 C. des Pièces).
05/12/18	Visite de l'Inspecteur / Conciliateur (N. Pitre) de l'Administrateur.
19/12/18	Date d'émission de la " <b>Décision</b> " par l'Administrateur (2 Point - Onglet 11 C. des Pièces).
18/01/19	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires (2 Points contesté - Onglet 11 C. des Pièces).
21/11/19	Avis de nomination de l'Arbitre et ouverture du dossier d'arbitrage transmise par GAJD (Onglet 12 C. des Pièces)
27/03/19	Visite de l'Arbitre - Claude Prud'Homme

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

### LE LITIGE

[2] La Décision pour ce dossier a été rendue par l'Administrateur le 19 décembre 2018.

[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. Les Bénéficiaires font appel de ces deux (2) Points auxquels l'Administrateur a initialement tranché en faveur de l'Entrepreneur lors de l'émission de sa *Décision*, soit les Points (« **Point(s)** ») suivants ;

Point n° 01 : Condensation sur les fenêtres.

Point n° 02 : Pentes du terrain.

### VISITE DES LIEUX

[4] Une visite de la résidence des Bénéficiaires a eu lieu le 27 mars 2019. Toutes les parties étaient présentes lors de ladite visite.

### ENTENTE ENTRE LES PARTIES

[5] Suite à la visite de l'unité de condominium, l'un des copropriétaires, soit Mme Parnas, m'informait par courriel qu'à la suite de négociations avec le représentant de l'Entrepreneur, M. Di Zazzo, une entente de principe avait été atteinte afin de régler les deux Points en litige en date du 1<sup>er</sup> avril 2019.

- [6] Une copie « préliminaire » des clauses de l'entente entre les *Bénéficiaires* et l'*Entrepreneur* m'a été transmise par courriel le 4 avril 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 la fin de l'exécution des travaux au 24 juin 2019 au plus tard. Cette entente spécifie qu'elle met fin au présent dossier d'arbitrage. Le présent dossier (initié par les *Bénéficiaires* mais concernant uniquement des items concernant les aires communes) a été transféré au Syndicat des copropriétaires Villa 13 Challenger Ouest. Je confirme avoir reçu de la part de la représentante autorisée du syndicat tant l'acceptation de prise en charge du dossier concernant les aires communes, que l'acceptation du règlement intervenu entre l'*Entrepreneur* et les occupants de l'unité de condominium visé
- [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.

**ORDONNE** à l'administrateur de payer les frais d'expertise déboursés par les *Bénéficiaires* pour les fins du présent arbitrage. Ces expertises ont été utiles au tribunal d'arbitrage et sont aussi raisonnables. Ces frais d'expertise totalisent \$ 1,369.12 toutes taxes incluses.

**EN FOI DE QUOI**, j'ai signé le 30 juin, 2019.



---

M. Claude Prud'Homme,  
Arbitre désigné / GAJD