

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.0.2,
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 DU #74 RUE DE JOLIETTE

Bénéficiaire

Et

DÉVELOPPEMENT GLC INC.

Entrepreneur

Et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

Administrateur

N° dossier / Garantie : 173793-9453

N° dossier / GAJD : 20231703

N° dossier / Arbitre : 35304-72

DÉCISION ARBITRALE CORRIGÉE

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour le Bénéficiaire : Jacques Leroux et Jacky Pesenti accompagnés de Anca Tismanariu de SOS Plan de garantie

Pour l'Entrepreneur : Absent

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Date d'audience : Le 19 septembre 2023

Lieu : À l'immeuble et au 171, boul. de Bromont, à Bromont

Immeuble concerné : 74, rue de Joliette, #305, Bromont

Date de la décision : Le 11 octobre 2023

LES PIÈCES

[1] Les pièces produites par le Bénéficiaire sont les suivantes :

B-1: Partie d'inspection 735927;

B-2: Tableau récapitulatif inspection 735927;

B-3: Formulaire d'inspection pré-réception vierge (GCR-F140-08-2021);

B-4: Échange courriels pour fin travaux :

➤ Courriel du 25/11/2021, 16/08/2022, 20/08/2022.

B-5: *En liasse* – Échange courriels avec M. Caumartin, GRC pour avancement travaux :

➤ Courriel GRC pour envoi de documents d'inspection au promoteur 16/11/2021;

➤ Convocation pour échéancier des travaux 28/05/2022;

➤ Réponse de M. Caumartin 30/05/2022;

➤ Rencontre avec M. Caumartin. Travaux début dans 1 semaine 1/06/2022;

➤ Points discutés et proposés suite à la réunion avec M. Caumartin 3/06/2022;

➤ Envoi du document à la GRC 8/07/2022;

➤ Confirmation dates exécution 17/08/2022;

➤ Courriel de M. Caumartin/difficultés 22/08/2022;

➤ Demande et réponse pour correction maximum 23/08/2022;

➤ Confirmation de M. Caumartin pour début travaux d'infrastructures 24/08/2022;

➤ Confirmation travail fait par M. Caumartin 30/09/2022.

B-6: Soumission pose de gouttières;

B-7: *En liasse* – Échanges téléphoniques avec GRC;

B-8: Tableau de chronologie;

B-9: Confirmation perte accréditation;

B-10 Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur.

[2] Aucune pièce n'a été produite par l'Entrepreneur.

[3] Les pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

A-1: Procès-verbal de la réunion du CA du syndicat des copropriétaires daté du 24 août 2021;

A-2: Rapport d'inspection pré-réception effectuée par Richard Oliva TP, daté du 24 novembre 2021, suivant la visite du 22 octobre 2021;

A-3: Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 16 novembre 2022, incluant :

➤ Formulaire de dénonciation daté du 16 novembre 2022.

A-4: Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire le 1^{er} décembre 2022;

A-5: Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 6 décembre 2022, incluant :

➤ Formulaire de dénonciation daté du 16 novembre 2022 (Voir A-3);

➤ Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier)

A-6: Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-7: Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat des copropriétaires du #74 rue de Joliette;

A-8: *En liasse* – la décision de l'Administrateur datée du 2 mars 2023 ainsi que la preuve d'envoi à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire;

A-9: *En liasse* – courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 22 mars 2023, incluant :

➤ Demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 20 mars 2023;

➤ Décision de l'Administrateur (voir A-8);

➤ Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 22 mars 2023.

A-10 Curriculum vitae de la conciliatrice Camille Bélanger.

LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE

- [4] Pour le Bénéficiaire :
- Jacques Leroux
 - Jacky Pesenti
- [5] Pour l'Entrepreneur :
- Aucun
- [6] Pour l'Administrateur :
- Camille Bélanger, conciliatrice

LES FAITS

- [7] Développement GLC inc. (l'« **Entrepreneur** ») a construit un immeuble résidentiel composé de 28 unités en copropriété divise et sis au 74, rue de Joliette à Bromont, Québec (l'« **Immeuble** »).
- [8] Le 18 décembre 2019 est constitué (A-7) le Syndicat des copropriétaires du #74 rue de Joliette et contrôlé par Stéphane Caumartin, unique actionnaire et administrateur de l'Entrepreneur.
- [9] Le 1^{er} octobre 2021, les copropriétaires de l'Immeuble prennent des mains de M. Caumartin le contrôle du Syndicat des copropriétaires du #74 rue de Joliette (le « **Bénéficiaire** »)
- [10] L'Immeuble étant visiblement affecté de malfaçons apparentes, le Bénéficiaire communique avec Fabien Janssens, représentant de l'Administrateur, pour obtenir conseil. M. Janssens suggère au Bénéficiaire de procéder, en présence de l'Entrepreneur, à une inspection pré-réception des parties communes.
- [11] Le 22 octobre 2021, en présence de Jacques Leroux et Jacky Pesenti, administrateurs du Bénéficiaire, Richard Oliva d'Habitation Prestige procède à l'inspection pré-réception des parties communes de l'Immeuble. Bien qu'avisé, l'Entrepreneur ne se présente pas au rendez-vous.
- [12] Le 24 novembre 2021, le Bénéficiaire reçoit de M. Oliva son rapport d'inspection pré-réception des parties communes (le « **Rapport** », A-2) de l'Immeuble.
- [13] Le 16 novembre 2021, M. Leroux informe M. Janssens de la réception du Rapport (A-2). M. Janssens conseille à M. Leroux de faire parvenir le Rapport à l'Entrepreneur et à l'Administrateur (B-5) et ensuite négocier avec l'Entrepreneur afin qu'il exécute les travaux à corriger et identifiés au Rapport.

- [14] Le 25 novembre 2021, le Bénéficiaire communique le Rapport (A-2) à M. Janssens (B-8) de même qu'à l'Entrepreneur (B-4) afin de lui permettre d'entreprendre les démarches pour exécuter les travaux correctifs.
- [15] De novembre 2021 au printemps 2022, peu de travaux sont exécutés par l'Entrepreneur qui met en cause les conditions hivernales, la Covid qui sévit à ce moment et de la difficulté à obtenir la confirmation de la disponibilité de ses sous-traitants pour exécuter les travaux correctifs.
- [16] Malgré le peu de travaux réalisés durant cette période, M. Janssens conseille à au Bénéficiaire de continuer à négocier avec l'Entrepreneur pour qu'il exécute les travaux correctifs et de ne pas déposer une réclamation auprès de l'Administrateur, procédure qu'il considère prématurée.
- [17] Le 10 mai 2022, insatisfait de l'avancement des travaux correctifs de l'Entrepreneur, le Bénéficiaire prépare une dénonciation à l'Entrepreneur (B-10) des malfaçons à corriger, mais à nouveau M. Janssens conseille plutôt au Bénéficiaire de patienter et de continuer à obtenir des engagements de l'Entrepreneur pour terminer les travaux.
- [18] Le 28 mai 2022, suite à l'échange de courriels entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, les parties consentent à se rencontrer à l'Immeuble dans les prochains jours pour revoir les travaux correctifs non encore exécutés et identifiés au Rapport (A-2). Le Bénéficiaire avise M. Janssens de cette rencontre (B-5).
- [19] Le 1^{er} juin 2022, lors d'une rencontre entre les représentants du Bénéficiaire et l'Entrepreneur les parties dressent une liste des items à corriger et l'Entrepreneur confirme que certains certains travaux correctifs seront exécutés la semaine suivante. À cette liste, sont inclus notamment les items suivants :
- Fissure sur la fondation côtés est et ouest : un crépi sera appliqué sur les murs apparents et le J métallique sera camouflé dans les deux prochaines semaines;
 - Trottoir de béton endommagé côté ouest : une réparation avec du ciment à colle sera faite;
 - Pose des gouttières de toit : seront posées en août au retour des vacances de la construction;
 - Sous-faces affaissées côté ouest local 102 : le revêtement en aluminium sera enlevé pour évaluer le problème;
 - Un examen de l'inclinaison des balcons du 402-302-202 sera fait et corrigé si nécessaire.

Est également mentionné à ce courriel des Bénéficiaires ce qui suit :

« Suite à l'exécution des travaux ci-haut mentionnés, vous nous délivrez le certificat de livraison des parties communes. »

- [20] Le 8 juillet 2022, l'Entrepreneur étant en défaut d'honorer ses engagements, le Bénéficiaire demande par courriel à l'Entrepreneur de lui fournir un échéancier des travaux à exécuter (B-5). M. Janssens est mis en copie à ce courriel.
- [21] Le 17 août 2022, le Bénéficiaire somme à nouveau l'Entrepreneur de lui communiquer au plus tard le 19 août 2022 les dates d'exécution des travaux convenues à son courriel précédent du 8 juillet 2022. M. Janssens est à nouveau mis en copie au courriel du Bénéficiaire à l'Entrepreneur (B-5).
- [22] Le 22 août 2022, l'Entrepreneur explique (B-5) à nouveau son retard par la difficulté d'obtenir la confirmation de la disponibilité de ses sous-traitants pour exécuter les travaux.
- [23] À cette même période, M. Pesenti constate la présence à l'Immeuble d'un représentant de Gouttières L.M. Landry qui lui indique préparer à la demande de l'Entrepreneur une soumission (B-6) pour la pose des gouttières à l'Immeuble.
- [24] Le 26 octobre 2022, M. Pesenti fait un suivi avec le représentant du sous-traitant Gouttières L.M. Landry qui l'informe n'avoir reçu aucun dépôt de l'Entrepreneur pour la pose des gouttières présentée à la soumission (B-6) et qu'il est sans nouvelle de l'Entrepreneur.
- [25] Le 16 novembre 2022, exaspéré des nombreux engagements non respectés par l'Entrepreneur, le Bénéficiaire dénonce à l'Entrepreneur et à l'Administrateur (A-3) les malfaçons à corriger et les travaux à finaliser à l'Immeuble.
- [26] Le 1^{er} décembre 2022, le Bénéficiaire dépose une réclamation auprès de l'Administrateur.
- [27] Le 2 mars 2023, Camille Bélangier, conciliatrice pour l'Administrateur, rend une décision (la « **Décision** ») où elle rejette (A-8) les cinq (5) items de la réclamation du Bénéficiaire en raison notamment de la dénonciation tardive à l'Administrateur des cinq (5) malfaçons dont le Bénéficiaire demande réparation.
- [28] Le 20 mars 2023, le Bénéficiaire demande l'arbitrage (A-9) de la Décision et dont dispose la présente décision arbitrale.
- [29] À l'audition l'Administrateur informe le Tribunal que le poste de M. Janssens a été aboli et qu'il n'est plus à l'emploi de l'Administrateur. M. Janssens n'a pas été assigné par l'Administrateur pour témoigner à l'audition d'arbitrage.

Item 1 - Gouttières

- [30] Il n'est pas contesté que l'Entrepreneur n'a pas posé à l'Immeuble les gouttières et les descentes pluviales.

[31] Mme Bélanger rejette toutefois cet item en raison des motifs suivants :

« Le syndicat dénonce que les gouttières n'ont pas été installées par l'entrepreneur, situation contestée le ou vers le 22 octobre 2021, de laquelle il a informé l'entrepreneur et l'administrateur par écrit le 16 novembre 2022, soit au cours du treizième mois suivant la découverte.

Les bénéficiaires ont mentionné lors de la visite de conciliation du 31 janvier 2023, que les gouttières sont toujours manquantes, situation qui fut constatée lors de l'inspection préreception du 22 octobre 2021 et inscrite à la page 39/106 du rapport d'inspection des parties (sic) communes.

Afin d'être couverts par la garantie, les malfaçon (sic) apparentes et le parachèvement doivent être dénoncés à l'administrateur et à l'entrepreneur au formulaire d'inspection préreception ou à l'inspection des parties communes.

Par contre, un délai de dénonciation de treize mois est jugé déraisonnable »

[32] Étonnamment, aux fins du traitement de son dossier, Mme Bélanger n'a pas été informée par l'Administrateur des nombreuses discussions et échanges de courriels (B-4 et B-5) entre les représentants (M. Leroux et Pesenti) du Bénéficiaire et le représentant (M. Janssens) de l'Administrateur et qui se sont déroulés entre le 1^{er} octobre 2021 et le mois d'août 2022.

[33] Le témoignage non contredit à l'audition de M. Leroux et Pesenti de la communication (B-8, chronologie des événements) à M. Janssens (et par extension à l'Administrateur) des vices et malfaçons colligés au Rapport (A-2) daté du 24 novembre 2021, dont notamment l'absence de gouttières (A-2, p.39), convainc le Tribunal que le Bénéficiaire a dénoncé en temps opportun à l'Administrateur l'absence de gouttières à l'Immeuble.

[34] Conséquemment, cet item de la réclamation du Bénéficiaire est accueilli afin que des gouttières et descentes pluviales soient posées à l'Immeuble.

Items 2 - Mortier endommagé

[35] Mme Bélanger conclut à la Décision (A-8, p.7) que cet item « *rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 3 de l'Article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neuf* » (le « **Règlement** »).

[36] Mme Bélanger rejette cependant cet item de la réclamation du Bénéficiaire en raison du défaut de l'avoir dénoncé à l'Administrateur dans un délai raisonnable.

[37] Tout comme à l'item « Gouttières », Mme Bélanger place le 22 octobre 2021 (date de l'inspection visuelle de l'Immeuble par M. Oliva, le technologue

d'Habitation Prestige, A-2) comme étant la date de fin des travaux et de la réception des parties communes (A-8, p.2) et le 16 novembre 2022 celle de la date d'envoi par le Bénéficiaire à l'Administrateur du Formulaire de dénonciation (A-3).

- [38] Mme Bélanger aurait dû cependant tenir compte du Rapport (A-2, p.16) qui aborde cette malfaçon et que le Bénéficiaire a communiqué en novembre 2021 à M. Janssens et aussi aux courriels envoyés de mai à juillet 2022 (B-4 et B-5) par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur où M. Janssens est mis en copie. Le tribunal est ainsi d'avis que le Bénéficiaire a dénoncé en temps opportun cette malfaçon à l'Administrateur.
- [39] À l'audition, Mme Bélanger ajoute cependant qu'elle a commis une erreur de rédaction en concluant que cet item « *rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 3 de l'Article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ». Elle affirme que même si la malfaçon a été dénoncée dans un délai raisonnable, il s'agit malgré tout d'une situation qui relève de travaux d'entretien non couvert par le Règlement.
- [40] Mme Bélanger affirme pourtant avoir relu la Décision (A-8) avant de la juger finale pour envoi aux parties. Le Tribunal constate également que l'Administrateur allègue cette erreur pour la première fois plus de six (6) mois après le prononcé de la Décision.
- [41] La Décision (A-8) a aujourd'hui force de la chose jugée sur les éléments ne faisant partie de la demande d'arbitrage (A-9) du Bénéficiaire, dont notamment la caractérisation par Mme Bélanger que l'item Mortier endommagé « *rencontre les critères de la malfaçon apparente* » au sens du Règlement. Il ne s'agit pas ici d'une erreur cléricale qui pourrait faire l'objet d'une décision corrigée.
- [42] Pour ces motifs, cet item de la réclamation du Bénéficiaire est accueilli et des travaux pour réparer le manque de ciment entre les linteaux et les briques devront être exécutés pour corriger la malfaçon dénoncée.

Item 3 - Colonnes des balcons

- [43] Mme Bélanger conclut à la Décision (A-8, p.9) que cet item « *rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 3 de l'Article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* » et que « *cette malfaçon a été découverte et dénoncée dans les délais prévus au Règlement* ».
- [44] Mme Bélanger affirme toutefois son contraire au paragraphe suivant en mentionnant que la réclamation du Bénéficiaire « *n'a pas été transmise dans les délais* » (Art. 27.2 du Règlement) à l'Administrateur et elle rejette cet item de la réclamation du Bénéficiaire (A-8, p. 9).

- [45] M. Leroux et Pesenti témoignent que ce n'est qu'à l'été 2022 qu'ils ont constaté cette malfaçon et qui n'avait pas été observée par M. Oliva lors de son inspection de l'Immeuble (le Rapport A-2).
- [46] Considérant que l'Entrepreneur n'a pas fait parvenir au Bénéficiaire d'*Avis de fin des travaux*, que bien qu'avisé l'Entrepreneur ne s'est pas présenté à l'inspection pré-réception des parties communes et qu'il n'a jamais donné suite aux demandes répétées du Bénéficiaire d'obtenir de l'Entrepreneur un échéancier précis pour exécuter la liste des travaux identifiés au Rapport (A-2) et aux courriels du Bénéficiaire (B-5), le Tribunal ne peut dans les circonstances conclure à une dénonciation tardive du Bénéficiaire de cet item de sa réclamation. Les circonstances particulières de ce dossier auraient également justifié le soussigné de faire appel à l'équité (Art. 116 du Règlement) et d'accueillir cet item de la réclamation du Bénéficiaire.
- [47] Sans restreindre ce qui précède, le tribunal aurait fixé au plus tôt la date de réception des parties communes au 1^{er} avril 2022, soit six (6) mois de la date où le Bénéficiaire a pris le contrôle du syndicat des mains de l'Entrepreneur. Le cas échéant, le délai de dénonciation du Bénéficiaire aurait été jugé suffisant.
- [48] Pour ces motifs, cet item de la réclamation du Bénéficiaire est accueilli pour que soient exécutés des travaux de pose de scellant dans le bas des colonnes sur les balcons identifiés à l'arrière de l'Immeuble pour prévenir les infiltrations d'eau.

Item 4 – Patio et poutre du 102

a) Refaire le fascia d'aluminium au-dessus de la colonne #102

- [49] Mme Bélanger conclut à la Décision (A-8, p.10) que cet item « *rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 3 de l'Article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ».
- [50] Mme Bélanger rejette cependant cet item de la réclamation du Bénéficiaire en raison du défaut de l'avoir dénoncé à l'Administrateur dans un délai raisonnable.
- [51] Cette malfaçon a été relevée par M. Oliva à son Rapport (A-2, p.30) que le Bénéficiaire a communiqué à M. Janssens en novembre 2021.
- [52] Dans les circonstances et pour les mêmes motifs que ceux exposés à l'item « Gouttières », le Tribunal accueille la réclamation du Bénéficiaire pour l'exécution de travaux afin de refaire le fascia d'aluminium au-dessus de la colonne de l'unité #102 de l'Immeuble.

b) Réinstaller le balcon du #302 qui est mal positionné

- [50] Mme Bélanger a omis de statuer sur cet item de la réclamation du Bénéficiaire.

[51] Le Tribunal conclut cependant que le Bénéficiaire a dénoncé cet item à l'Administrateur dans un délai raisonnable, pour les mêmes motifs que ceux exposés à l'item « Colonnes des balcons ». Mme Bélanger n'aura donc pas à décider de cette question lors de son étude du bien-fondé ou non de cet item de la réclamation du Bénéficiaire.

c) Remettre à niveau le balcon du #402 qui est trop incliné

[52] Le 8 juillet 2022, le Bénéficiaire a dénoncé cet item à l'Administrateur (courriel B-5).

[53] Mme Bélanger a omis de statuer sur cet item de la réclamation du Bénéficiaire.

[54] Le Tribunal conclut toutefois que le Bénéficiaire a dénoncé cet item à l'Administrateur dans un délai raisonnable, pour les mêmes motifs que ceux exposés à l'item « Colonnes des balcons ». Mme Bélanger n'aura donc pas à décider de cette question lors de son étude du bien-fondé ou non de cet item de la réclamation du Bénéficiaire.

Item 5 - Trottoirs d'entrée de chaque côté de la bâtisse

[55] Mme Bélanger rejette cet item de la réclamation du Bénéficiaire en raison du défaut de l'avoir dénoncé à l'Administrateur dans un délai raisonnable (A-8, p. 12).

[56] Le Tribunal conclut que le Bénéficiaire a dénoncé cet item à l'Administrateur dans un délai raisonnable, pour les mêmes motifs que ceux exposés à l'item « Colonnes des balcons ».

[57] Mme Bélanger rejette cependant aussi cet item en raison que le Règlement ne couvre pas les allées et trottoirs (art. 29.9 du Règlement).

[58] Deux portes d'entrée aux extrémités opposées de l'Immeuble permettent d'accéder à l'Immeuble. Une petite section en béton (photo à la p.12 de la Décision A-8) relie le seuil des deux (2) portes d'entrée au stationnement extérieur de l'Immeuble. Les deux (2) sections ne sont pas à niveau avec le seuil des deux (2) portes d'entrée et on constate une pente négative de cette section vers l'Immeuble qui pourrait causer des infiltrations d'eau à l'Immeuble.

[59] Les deux (2) sections concernées n'étant pas surélevées, le Tribunal ne peut les assimiler à un trottoir. S'agit-il alors d'une allée?

[60] Ces deux (2) courtes sections sont les seules voies pour accéder à l'intérieur de l'Immeuble.

[61] Le Tribunal associe cette courte section au prolongement naturel des limites de l'Immeuble et se distingue d'une allée menant d'un immeuble à sa piscine ou d'un immeuble à son jardin.

- [62] Pour ces motifs, le Tribunal accueille cet item de la réclamation du Bénéficiaire afin que des travaux soient effectués pour la mise à niveau de ces deux (2) sections.

FRAIS D'ARBITRAGE

- [63] 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 :

ACCUEILLE l'item 1-Gouttières de la réclamation du Bénéficiaire;

ORDONNE à l'Entrepreneur de poser à l'Immeuble des gouttières et descentes pluviales au plus tard dans les dix (10) jours de la présente décision et à défaut de s'exécuter **ORDONNE** à l'Administrateur d'exécuter les travaux au plus tard dans les soixante (60) jours suivants ou selon un autre délai convenu avec le Bénéficiaire;

ACCUEILLE l'item 2-Mortier endommagé de la réclamation du Bénéficiaire;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux pour réparer le manque de ciment de jointement entre les linteaux et les briques de l'Immeuble au plus tard dans les dix (10) jours de la présente décision et à défaut de s'exécuter **ORDONNE** à l'Administrateur d'exécuter les travaux au plus tard dans les soixante (60) jours suivants ou selon un autre délai convenu avec le Bénéficiaire;

ACCUEILLE l'item 3-Colonnes des balcons de la réclamation du Bénéficiaire;

ORDONNE à l'Entrepreneur de poser du scellant dans le bas des colonnes identifiées par le Bénéficiaire pour prévenir les infiltrations d'eau au plus tard dans les dix (10) jours de la présente décision et à défaut de s'exécuter **ORDONNE** à l'Administrateur d'exécuter les travaux au plus tard dans les soixante (60) jours suivants ou selon un autre délai convenu avec le Bénéficiaire;

ACCUEILLE l'item 4-Unité 102 de la réclamation du Bénéficiaire;

ORDONNE à l'Entrepreneur de refaire le fascia d'aluminium au-dessus de la colonne de l'unité #102 au plus tard dans les dix (10) jours de la présente décision et à défaut de s'exécuter **ORDONNE** à l'Administrateur d'exécuter les travaux au plus tard dans les soixante (60) jours suivants ou selon un autre délai convenu avec le Bénéficiaire;

ACCUEILLE l'item 5-Trottoirs d'entrée de chaque côté de la bâtisse de la réclamation du Bénéficiaire;

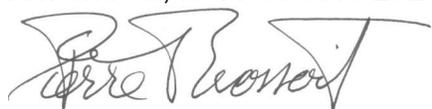
ORDONNE à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux pour mettre à niveau les deux sections à l'Immeuble et dont l'une est identifiée par la photo à la page 12 de la

décision de l'Administrateur (A-8) au plus tard dans les dix (10) jours de la présente décision et à défaut de s'exécuter **ORDONNE** à l'Administrateur d'exécuter les travaux au plus tard dans les soixante (60) jours suivants ou selon un autre délai convenu avec le Bénéficiaire;

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution pour tous travaux, toutes actions et toutes sommes versées, incluant les coûts exigibles pour les frais d'expertise et d'arbitrage (Art. 78 et par.19 de l'annexe II du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs);

ORDONNE que les frais d'arbitrage soient payés en totalité par l'Administrateur.

À Montréal, le 11 octobre 2023



Me Pierre Brossoit, arbitre

* * *

Cahier des sources du Bénéficiaire :

- 1- *Ulric Brosseau c. 9253-5400 Québec inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, CCAC S16-112001-NP, 8 juin 2017, Me Jean-Philippe Ewart, arbitre;
- 2- *Christina Yip Yu Chung & Dickson Fung c. Habitation A. & A. inc. / Gestion immobilière NRS*, CCAC s19-112502-NP, 14 décembre 2020, Me Jacynthe Savoie, arbitre;
- 3- *Syndicat des copropriétaires Promenades du Golf 4 804 733 c. 9211-4388 Québec inc.*, GAMM 2013-16-006, 29 janvier 2014, Me Jean-Philippe Ewart, arbitre;
- 4- Article – « GCR est là pour vous protéger », www.garantiegr.com/fr/acheteur/Procédure-réclamation/;
- 5- Code & Guide – *Normes de conception sans obstacles*, Guide d'utilisation-Mise à jour 2012, *Code de construction du Québec*, chapitre 1 *Bâtiment et Code national du bâtiment-Canada* (2005 modifié).

Les décisions soumises par l'Administrateur :

- 1- *Syndicat de la copropriété du 14815 Sherbrooke est c. 9101-9901 Québec inc. et al.*, TAT, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), no. S09-230701-NP, 5 août 2011;

- 2- *Syndicat de copropriété MRLH c. Les Constructions G. Mélati inc. et al., Société pour la résolution des conflits inc. (Soreconi), n. 05071S001, Me Jeffrey Edwards, arbitre, no. 13 249-10, 7 juin 2006.*