

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en Vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BATIMENTS RESIDENTIELS NEUFS sous l'égide du CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC), organisme d'arbitrage accrédité par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q, c. B-1.1)»

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE  
MONTRÉAL

DOSSIER N°: S05-Q305-NP

MONTRÉAL, le 17 mars 2006

ARBITRE : **Me ROBERT MASSON**, ing., arb,

**DANIELLE GEMME**

Bénéficiaire

C.

**141312 CANADA. INC. (Construction Dolormier) (faillie)**

Entrepreneur

et

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**

Administrateur de la garantie

## SENTENCE ARBITRALE

(Motifs de la sentence arbitrale prononcée séance tenante le 16 janvier 2006)

[1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi par l'administrateur de la garantie d'une requête en irrecevabilité de la demande d'arbitrage.

[2] L'administrateur soulève trois (3) motifs au soutien de sa requête :

- 1- la demande d'arbitrage a été formulée hors délai ;
- 2- les demandes formulées par la bénéficiaire ne sont pas couvertes par la garantie et, en conséquence, n'entrent pas dans la juridiction de l'arbitre ;
- 3- la limite de garantie est atteinte.

[3] Le Tribunal d'arbitrage aborde les prétentions de l'administrateur dans l'ordre inverse à celui mentionné ci-haut.

[4] L'administrateur allègue que la limite de garantie est atteinte. Le procureur de l'administrateur cite à cet égard le paragraphe 3 de l'article 13 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2) qui se lit comme suit :

« 13. La garantie d'un plan relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée par adresse aux montants suivants :

(...)

3° pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente sans jamais toutefois excéder 200,000 \$.

[5] L'administrateur met aussi en preuve qu'il a déboursé la somme de 133,688.53 \$ et que le montant inscrit au contrat de vente est de 93,766.38 \$.

[6] La bénéficiaire conteste cette prétention de l'administrateur. Elle allègue que ce montant de 133,688.53 \$ n'a pas été dépensé uniquement pour des frais et des travaux en application de la garantie mais plutôt pour des frais et des travaux occasionnés par une mauvaise exécution des travaux en application de la garantie.

[7] Elle affirme également que les pièces justificatives déposées par l'administrateur ne sont que des copies de chèques qui, si elles justifient un montant payé, n'expliquent pas les motifs des paiements ni les travaux exécutés.

[8] La bénéficiaire affirme également qu'elle a demandé à plusieurs reprises que l'administrateur lui transmette les documents pour justifier chacune des dépenses imputables à ce projet. Mais en vain.

[9] Par ailleurs la preuve documentaire déposée par la bénéficiaire quant au montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente est contradictoire et démontre par la même occasion que la preuve documentaire déposée par l'administrateur est incomplète

[10] Il n'est pas clair que tous les montants que l'administrateur de la garantie prétend avoir engagés dans ce dossier doivent être imputés au compte des travaux faits en application de la garantie offerte.

[11] Dans les circonstances, le Tribunal d'arbitrage estime qu'une preuve plus exhaustive sur les travaux exécutés et les dépenses engagées est nécessaire pour permettre au Tribunal d'arbitrage de mieux circonscrire les enjeux et pour lui permettre de rendre une décision éclairée à cet égard

[12] Le deuxième motif invoqué par l'administrateur est que les demandes formulées par la bénéficiaire ne sont pas couvertes par la garantie et, en conséquence, n'entrent pas dans la juridiction de l'arbitre.

[13] La demande d'arbitrage de la bénéficiaire porte essentiellement sur deux (2) points.

[14] Dans un premier temps, elle conteste la décision du 17 décembre 2004 de l'inspecteur qui confirme "que les travaux relatifs au point 26 du présent dossier sont maintenant complétés." Et dans un deuxième temps, elle réclame d'être indemnisée pour un montant de 13,800 \$ pour ces dommages causés à son mobilier à l'occasion des travaux sujets à la garantie et pour un montant de 1 555,94 \$ qui représente la valeur des biens contaminés à l'occasion de l'exécution des travaux et qui ont dû être jetés aux déchets.

[15] Il semble au Tribunal d'arbitrage que ce soit à l'occasion de ces réclamations qu'est venue la lettre du 17 décembre précité qui affirme que les travaux sont complétés d'une part et que le montant limite de la garantie est maintenant dépassé d'où le refus d'indemnisation additionnelle. Mais la preuve n'est pas claire à ce sujet.

[16] Le premier point de la demande d'arbitrage rejoint ce qui est dit plus haut relativement au troisième point de la requête en irrecevabilité.

[17] Par ailleurs, le procureur de l'administrateur n'a offert aucune preuve ni argument quant au deuxième point de la demande d'arbitrage. Il s'est plutôt employé à démontrer que l'administrateur de la garantie a répondu à la demande de production de documents de la bénéficiaire.

[18] Ce motif de contestation de la recevabilité de la demande d'arbitrage ne sera en conséquence pas retenu. Mais le Tribunal d'arbitrage réserve à l'administrateur de la garantie ses droits de contester au mérite la demande d'indemnisation additionnelle de la bénéficiaire

[19] Le premier motif avancé est que la demande d'arbitrage a été formulée hors délai.

[20] La preuve démontre les faits suivants :

- La décision de l'inspecteur est datée du 17 décembre 2004
- elle est reçue le 23 décembre 2004 par la bénéficiaire
- le 8 janvier 2005, la bénéficiaire écrit à l'inspecteur qu'elle conteste la décision ;

- le 11 janvier 2005, l'inspecteur informe la bénéficiaire de transmettre sa demande d'arbitrage à un organisme d'arbitrage accrédité ;
- la lettre du 11 janvier est reçue par la bénéficiaire le 2 mars 2005 ;
- la demande d'arbitrage est reçue le 15 mars 2005.

[21] Bien que les faits soient clairs, aucune explication n'a été fournie au Tribunal d'arbitrage pour expliquer ce laps de temps entre l'envoi du 11 janvier 2005 et sa réception le 2 mars suivant.

[22] Dans l'affaire Takhmrzdjian c SORECONI [ J.E. 2003-1461 (CS)], Madame la juge Ginette Piché exprime l'opinion que les délais n'emportent pas le déchéance des droits et ne sont pas automatiquement une cause d'irrecevabilité.

[23] Le Tribunal d'arbitrage estime nécessaire qu'une preuve complète soit apportée quant au non respect des délais pour lui permettre de rendre une décision éclairée à cet égard.

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

[24] **REPORTE** la requête en irrecevabilité de l'administrateur de la garantie à l'audition au mérite pour que toute la lumière soit faite quant aux motifs soulevés et retenus pour permettre au Tribunal d'arbitrage de prendre une décision éclairée,

Me ROBERT MASSON, ing., arb