

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 :
Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC)

Entre

9143-3318 Québec Inc.
Entrepreneur, Demanderesse

Et

M. Claude Gendron
Bénéficiaire

Et

La Garantie des bâtiments Résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
Administrateur

N° dossier Garantie : 093482

N° dossier CCAC : S06-0505-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Pour les bénéficiaires :	n/a
Pour l'entrepreneur :	n/a
Pour l'administrateur :	Me Stéphane Paquette, avocat SAVOIE FOURNIER
Date(s) d'audience :	n/a
Lieu d'audience :	n/a
Date de la décision :	2 août 2006

[1] Le 20 juin 2005, le Bénéficiaire conclut avec l'Entrepreneur un contrat préliminaire pour l'achat d'un logement en copropriété divise , ci-après appelé "l'immeuble", soit l'appartement 102 du bâtiment ayant le numéro civique 75 du Chemin du Passage, à Trois-Rivières;

[2] Ce contrat bénéficie du plan de garantie de l'Administrateur, approuvé par la Régie du Bâtiment du Québec le 5 octobre 1998, relatif aux bâtiments détenus en copropriété divise, ci-après appelé "le Plan";

[3] L'immeuble fut reçu sans conditions par le Bénéficiaire le 24 août 2005;

[4] Mais, par la suite, le Bénéficiaire constata que le plancher de bois commençait à "gondoler" et, demanda à l'Entrepreneur de corriger la situation;

[5] L'Entrepreneur négligeant ou refusant d'agir, le Bénéficiaire présenta à l'Administrateur, le 31 janvier 2006, une réclamation écrite, conformément à l'article 1.2 de la section C du Plan;

[6] Il s'en est suivi une demande d'intervention par l'Administrateur à l'Entrepreneur qui n'a donné lieu à aucun résultat;

[7] Alors, l'Administrateur, conformément à l'article 1.4 de la section C du Plan, procéda à une inspection sur place qui donna lieu, le 18 avril 2006, à une décision rendue par son inspecteur, M. Yvan Mireault, architecte;

[8] Cette décision fait état du "gondollement" et déclare qu'il s'agit d'une malfaçon qui était cachée au moment de la réception et:

"Selon les constatations effectuées sur place lors de l'inspection, nous sommes d'avis que la situation décrite au point 1 rencontre ces deux critères. En effet, il est évident que les travaux furent mal exécutés, ce qui en soit constitue une malfaçon. D'autre part le bénéficiaire nous a mentionné avoir observé des ondulations à la surface des plancher, vers la fin du mois d'octobre 2005.

Par conséquent, l'entrepreneur devra effectuer les travaux mentionnés ci dessous."

[9] Puis, l'inspecteur conclut:

"L'Entrepreneur devra adéquatement corriger l'ensemble des surfaces, en s'assurant que les taux d'humidité contenus dans chacune des composantes du plancher, soit la dalle de béton, le sous-plancher et le plancher, soient convenables.

Il va de soi qu'une fois les travaux complétés, les lieux devront être remis à leur état d'origine."

[10] Par une lettre datée du 8 mai 2006, l'Entrepreneur, insatisfait de cette décision, soumit le différent à l'arbitrage sous l'égide du CCAC;

[11] Le bénéficiaire ne conteste pas la décision de l'Administrateur;

[12] Mais, par la suite, le CCAC a, sans succès, tenté de faire parvenir à l'Entrepreneur la documentation afférente au présent dossier, l'Entrepreneur ayant changé d'adresse;

[13] Malgré une demande d'adresse, transmise par télécopieur le 8 juillet 2006 (819-691-4164), l'entrepreneur n'a pas répondu;

[14] C'est ainsi qu'après d'autres tentatives, le 14 juin 2006, le CCAC dû suspendre les procédures;

[15] Puis, le bénéficiaire a contacté le CCAC pour qu'il soit rendu une décision;

[16] Alors, le 14 juillet 2006, le CCAC émit un communiqué qui se lit comme suit:

"7. Compte tenu des circonstances pour le moins inhabituelles, et suivant la volonté de l'administrateur et des bénéficiaires, en vertu des pouvoirs et devoirs que lui confère les articles 3, 4 et 7 du R.A.P.G., le Centre saisit exceptionnellement l'arbitre nommé dans ce dossier en titre et ce, à compter de ce jour, afin de permettre que les procédures suivent leur cours."

[17] C'est ainsi que le soussigné est saisi du présent dossier;

[18] Manifestement, il faut considérer la présente contestation comme désertée;

[19] En effet, la demande d'arbitrage ne comporte, et n'a pas été suivi d'un exposé sommaire de l'objet du différent, contrairement aux dispositions de l'article 11 du Règlement d'Arbitrage sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs;

[20] Alors, puisqu'il n'y a pas de contestation en arbitrage, ce sont les dispositions du paragraphe 1.7 de la section C du Plan qui doit recevoir application, lequel se lit comme suit:

*"A défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et **en l'absence** de recours à la médiation ou **de contestation en arbitrage** de la décision de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. par l'une des parties, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. fait le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections dans les délais convenus avec le bénéficiaire et procède notamment, le cas échéant, à la*

préparation d'un devis correctif, à un appel d'offres, au choix des entrepreneurs et à la surveillance des travaux"

[21] Et, puisque l'Entrepreneur n'a pas procédé aux corrections décidées par l'inspecteur de l'Administrateur, conformément à l'article 3.2 de la section B du Plan, l'Administrateur doit procéder aux corrections proposées dans la décision du 18 avril 2006;

[22] Pour ce qui est des coûts du présent arbitrage, ce sont les dispositions de l'article 2.3.3 de la section C du Plan qui doivent être appliquées;

POUR CES MOTIFS, JE:

DÉCLARE DÉSSERTÉ la demande d'arbitrage formulée le 8 mai 2006 par l'Entrepreneur;

CONFIRME la décision de l'Administrateur du 18 avril 2006;

DÉCLARE que l'Administrateur doit faire les corrections comme proposées dans sa décision du 18 avril 2006;

DÉCLARE que les coûts du présent arbitrage doivent être partagées en part égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Arbitre