
**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*)

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC**

Dossier n°: S07-110201-NP

LLOYD HOGUE
Demandeur

c.

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ
Défenderesse

DÉCISION ARBITRALE - ENTENTE

ENTRE : **LLOYD HOGUE**
(ci-après « le Bénéficiaire »)

ET : **LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ**
(ci-après « l'Administrateur »)

BÉNÉFICIAIRE: **LLOYD HOGUE**
2815, rue du Cristal
Saint-Lazare (Québec) J7T 2M3

ADMINISTRATEUR: **LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ**
5900, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7

ENTREPRENEUR : CONSTRUCTION STÉPHANE BÉDARD INC.
1849, Montée Harwood
Saint-Lazare (Québec) J7G 2N3
EN FAILLITE

IDENTIFICATION DES PARTIES

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaires : M. Lloyd Hogue

Pour l'Administrateur : M^e Luc Séguin
Savoie Fournier

Date de la Décision – Entente: 21 août 2008

MANDAT

Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné le 17 décembre 2007.

HISTORIQUE

2004.01.20	Contrat d'entreprise.
2007.04.11	Télocopie du Bénéficiaire à l'APCHQ re. coins de métal.
2007.04.18	Télocopie du Bénéficiaire à l'APCHQ re. ajout à la télocopie du 11 avril 2007 : toit de la résidence.
2007.04.23	Demande de réclamation.
2007.10.22	Décision de l'Administrateur.
2007.11.02	Demande d'ouverture de dossier du Bénéficiaire au Centre.
2007.11.05	Notification de la demande d'arbitrage aux parties.
2007.11.21	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur.
2007.12.17	Nomination de l'Arbitre.
2008.01.21	Conférence préparatoire.
2008.02.18	Décision interlocutoire du Tribunal à la demande des parties de suspendre l'enquête et audition du 19 février 2008 <i>sine die</i> .
2008.05.06	Courriel du Bénéficiaire au Tribunal avisant qu'une inspection a été effectuée par l'Administrateur.
2008.05.07	Soumission de Rénovation Les Cèdres Inc.
2008.05.07	Courriel du Tribunal: en attente de la nouvelle décision de l'Administrateur.
2008.05.08	Lettre de Building Products of Canada Corp. (" BP "), manufacturier des bardeaux du toit au Bénéficiaire.

2008.05.15 Courriel du Tribunal à l'Administrateur l'avisant que le Tribunal apprécierait recevoir copie de tout échange entre les parties.

2008.05.21 Courriel du Bénéficiaire quant à la lettre de BP.

2008.05.27 Lettre du Tribunal aux parties requérant une date de production d'une décision additionnelle de l'Administrateur.

2008.06.10 Courriel de BP transmis par le Bénéficiaire; avise ce dernier d'une réponse d'ici 7-10 jours.

2008.06.10 Courriel du Bénéficiaire à l'effet que le courriel précédent (BP) aurait dû être adressé à l'APCHQ.

2008.06.12 Courriel du Tribunal aux parties; BP ne peut communiquer qu'avec le Bénéficiaire, auquel l'Administrateur suggère de suivre leurs instructions.

2008.07.21 Courriel du Bénéficiaire aux parties avisant qu'il a reçu la nouvelle décision de l'administrateur.

2008.07.21 Le Tribunal avise Bénéficiaire, Administrateur et son procureur qu'il n'a pas reçu de copie de ladite décision.

2008.07.21 Le Tribunal est avisé que le représentant de l'Administrateur sera de retour le 11 août 2008 – vacances.

2008.08.14 Courriel du Tribunal à l'Administrateur lui demandant de le contacter.

2008.08.19 Courriel du Bénéficiaire aux Parties quant à la décision de l'Administrateur; il y aurait eu entente de règlement entre les parties sans que le Tribunal n'en soit avisé ou n'y soit inclus.

2008.08.19 Courriel du Tribunal aux Parties; le Tribunal exige que la décision de M. Fortin lui soit envoyée sans retard ainsi que d'être avisé des termes de ladite entente; appel conférence prévu.

2008.08.19 Courriel du procureur de l'Administrateur : copie de la décision.

2008.08.21 Appel conférence entre les Parties.

2008.08.21 Courriel du procureur de l'Administrateur - M. Jean-Paul Monnin de BP, confirmant que BP honorera sa garantie pour le toit; confirmation écrite sera envoyée au Bénéficiaire.

Faits et procédures

[1] La demande d'arbitrage du Bénéficiaire vise une décision de l'Administrateur en date du 22 octobre 2007 ("**Décision n° 1**") qui couvrait les 2 points suivants:

Point # 1: Bardeaux d'asphalte ondulés.

Point # 2: Coins de fer apparents au salon et à la salle à manger.

- [2] La Décision n° 1 considérait que la dénonciation du Point #1 avait été effectuée dans la quatrième (4^e) année de la garantie visée par le contrat de garantie de l'Administrateur adopté conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2) (la "**Garantie**"), qu'il n'y avait pas perte de l'ouvrage résultant d'un vice de conception, de construction, de réalisation ou vice du sol et conséquemment que la garantie ne s'appliquait pas.
- [3] La Décision n° 1 considérait le Point #2 comme attribuable au comportement normal des matériaux et, conséquemment, exclu de la garantie.
- [4] Le Tribunal est avisé par l'Administrateur que l'Entrepreneur est failli.
- [5] Suite à une conférence préparatoire et discussions subséquentes, le Tribunal a rendu une décision interlocutoire en date du 18 février 2008 reportant l'enquête et audition *sine die*.
- [6] Le Tribunal est informé d'une preuve documentaire additionnelle en possession de l'Administrateur qui indique une réception du bâtiment en date du 20 juin 2004.
- [7] Le procureur de l'Administrateur informe le Tribunal le 27 mai 2008 qu'il retire sa requête en irrecevabilité de la demande pour fins de prescription et que conséquemment il n'y a pas d'objection préliminaire maintenue au présent dossier.
- [8] L'Administrateur a pourvu à une décision en date du 7 juillet 2008 en addenda de la Décision n° 1 ("**Décision n° 2**") suite à une inspection supplémentaire tenue le 5 mai 2008.
- [9] La Décision n° 2 considère que le Point #1 n'a pas le caractère de gravité associé au vice caché et conséquemment que la garantie ne s'applique pas.
- [10] Toutefois, suite à des démarches entreprises par l'Administrateur, le Tribunal est informé que le fabricant des bardeaux du toit, Building Products of Canada Corp. ("**BP**") a confirmé par écrit au Bénéficiaire son engagement en faveur du Bénéficiaire, sujet à certaines modalités de confirmation par le Bénéficiaire, à remplacer tous les bardeaux de couverture du toit, matériel et main-d'œuvre inclus.
- [11] Dans le cadre de la Décision n° 2, l'Administrateur s'engage à obtenir deux (2) soumissions pour la réalisation de ces travaux de remplacement des bardeaux, à faire parvenir celles-ci à BP avec copie au Bénéficiaire

afin de permettre au fabricant de choisir le soumissionnaire et de finaliser les détails de l'entente par écrit avec le Bénéficiaire.

- [12] Les Parties ont avisé le Tribunal, lors d'une conférence téléphonique tenue le 21 août 2008, d'une entente de règlement selon les modalités suivantes:
- Le Bénéficiaire a retiré le Point #2 de la demande d'arbitrage préalablement aux présentes ;
 - Sujet à la confirmation par BP de son accord de procéder au remplacement des bardeaux de couverture du toit, le Bénéficiaire se désiste de sa demande d'arbitrage au présent dossier ;
 - Le désistement du Bénéficiaire est sujet à ce que les coûts et frais de l'arbitrage soient assumés entièrement par l'Administrateur, celui-ci acceptant, sujet à la réception d'un avis de désistement du Bénéficiaire.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

- [13] **PREND ACTE** de l'entente de règlement entre les Parties.
- [14] **PREND ACTE** du désistement du Bénéficiaire au présent dossier tel que décrit et selon les conditions aux présentes.
- [15] **ORDONNE** que l'Administrateur assume la totalité des frais du présent arbitrage.

Date : 21 Août 2008

M^e JEAN PHILIPPE EWART
Arbitre