

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide du CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC), organisme d'arbitrage agréé 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 LONGUEUIL

DOSSIER N° : S08-250701-NP
(32913-1 GHQ)

MONTRÉAL, le 7 octobre 2008

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

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU FAUBOURG 3 578 446

Bénéficiaire - Demandeur

c.
5125-5968 QUÉBEC INC. (TRIGONE & ASSOCIÉS)

Entrepreneur - Défenderesse

et
LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

Administrateur de la garantie - Défendeur

SENTENCE ARBITRALE

[1] L'entrepreneur est le constructeur d'un bâtiment résidentiel à Longueuil détenu en copropriété divise.

[2] Alléguant que la construction comporte des malfaçons, et devant le refus de l'entrepreneur de les corriger, le bénéficiaire met en oeuvre le programme de garantie contractuelle fournie par l'entrepreneur : la «Garantie Qualité Habitation» administrée par La Garantie Habitation du Québec Inc. (La Garantie).

[3] Non satisfait des décisions de l'administrateur de La Garantie, le bénéficiaire en demande l'arbitrage en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[4] La demande d'arbitrage est faite le 24 juillet 2008. La procédure d'arbitrage débute le 15 août 2008 et une audience préliminaire est tenue par conférence téléphonique le 22 septembre 2008. L'audience au mérite est fixée au 11 décembre 2008.

[5] Au début de l'audience préliminaire, les parties acceptent la nomination du soussigné comme arbitre. Elles reconnaissent la compétence de l'arbitre soussigné pour entendre et pour trancher le différend qui les oppose. Elles conviennent que la décision de l'arbitre les liera et conviennent de s'y conformer. Aux termes de la Loi, la sentence arbitrale est finale et sans appel (L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2).

[6] À cette même occasion, l'arbitre rappelle aux parties que cet arbitrage est régi par les lois en vigueur dans la Province de Québec dont le Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs (Règlement) et par le *Règlement d'arbitrage sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*. Les règles de preuve et les règles de procédure sont celles du Code civil du Québec et du Code de procédure civile, assouplies pour favoriser la meilleure et toute l'administration de la preuve.

[7] Le 23 septembre 2008, l'entrepreneur transmet à l'arbitre soussigné la lettre d'une entente intervenue avec le bénéficiaire le 22 septembre précédent qui confirme le règlement hors cour et entre eux du différend qui les oppose, laquelle entente est annexée aux présentes pour en faire partie intégrante.

[8] L'administrateur de la garantie souscrit à cette entente hors cour.

[9] Lorsque les parties règlent leur différend, l'article 945.1 du Code de procédure civile impose à l'arbitre de consigner l'accord dans une sentence arbitrale, tout comme l'exige du médiateur l'article 100 du Règlement. D'où la présente sentence arbitrale.

[10] Le Tribunal d'arbitrage prend acte de l'entente intervenue entre les parties et la fait sienne pour rendre une décision en conséquence.

[11] Par ailleurs, traitant des frais de l'arbitrage, l'article 123 du Règlement précité édicte que :

“(…)

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.”

[12] Le Tribunal d'arbitrage assimile l'entente intervenue le 22 septembre 2008 entre le bénéficiaire et l'entrepreneur, et à laquelle concourt l'administrateur de la garantie, à un gain de cause du bénéficiaire sur le point de sa réclamation et est d'opinion que les frais de l'arbitrage doivent être supportés par l'administrateur.

[13] Quant à ces frais d'arbitrage, c'est l'organisme d'arbitrage qui seul est autorisé à les facturer en vertu du Règlement. La pratique voulant que l'organisme d'arbitrage demande le versement de provisions pour honoraires et déboursés a été modifiée à la suite d'une entente intervenue entre l'organisme d'arbitrage et les administrateurs de la garantie. Cette entente est cependant muette à l'égard des comptes en souffrances

[14] Le Tribunal d'arbitrage estime raisonnable de traiter les factures émises par l'organisme d'arbitrage comme toute facture du commerce et que les comptes de l'organisme d'arbitrage soient payés dans un délai de 30 jours comme l'est la pratique du commerce en ces matières. Et, comme en ces matières, que tous les montants dus portent intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date à laquelle ils sont dus.

[15] En conséquence, la ou les factures émises par l'organisme d'arbitrage doivent porter un intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la sentence arbitrale, après un délai de grâce de 30 jours.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[16] **PREND ACTE** de l'entente ci-annexée intervenue le 22 septembre 2008 entre le bénéficiaire et l'entrepreneur, et à laquelle concourt l'administrateur de la garantie, à leur satisfaction mutuelle.

[17] **FAIT SIENNE** l'entente intervenue entre les parties.

[18] **ORDONNE** aux parties de s'y conformer.

[19] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de La Garantie Habitation du Québec Inc. conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec un intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle

prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la sentence arbitrale, après un délai de grâce de 30 jours.

(S) *Robert Masson*

Me ROBERT MASSON, ing., arb.