

**ARBITRAGE SELON LE
RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r. 0.2)

CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DOSSIER NO : S11-020201-NP

9124-5480 QUÉBEC INC.
(L'« ENTREPRENEUR »)

C.

**LA GARANTIE DES BATIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ INC.**
(L'« ADMINISTRATEUR »)

et

ANNICK CAYER ET RÉGINALD HILAIRE
(LES « BÉNÉFICIAIRES »)

DÉCISION ARBITRALE

| | |
|-------------------------|--|
| Arbitre : | M ^e Roland-Yves Gagné |
| Pour l'Entrepreneur: | Monsieur Tony Callocchia |
| Pour l'Administrateur: | M ^e Élie Sawaya Monsieur Marc-André Savage Monsieur Marco Lasalle |
| Pour les Bénéficiaires: | Madame Annick Cayer Monsieur Réginald Hilaire |
| Date d'audition: | 2 mai 2011 |
| Date de la décision: | 2 mai 2011 |
| Lieu de l'audition: | Palais de Justice de Laval 2800, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec) H7T 2S9 Salle 2.04 |

Description des Parties :

Entrepreneur :

9124-5480 Québec Inc.
T.D.P. Construction
a/s Monsieur Tony Callocchia
4741 Boulevard des Laurentides, suite 205
Laval, Qc.
H7K 2Z6

Administrateur :

Me Élie Sawaya
Savoie Fournier
Contentieux de l'APCHQ
5930 boulevard Louis-H. Lafontaine,
Anjou, Qc.
H1M 1S7

Bénéficiaires :

Madame Annick Cayer
Monsieur Réginald Hilaire
593 avenue de l'Étang
Mascouche, Qc.
J7K 4E4

MANDAT ET JURIDICTION

Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur en date du 1er février 2011, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 2 février 2011, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 17 février 2011.

Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

HISTORIQUE DU DOSSIER

L'immeuble est situé au 593 avenue de l'Étang, à Mascouche.

Le 15 février 2006 eut lieu la réception du bâtiment.

Le 5 juillet 2010, l'Administrateur a reçu des réclamations écrites datées du 21 juin et du 22 juin 2010.

Le 15 novembre 2010, l'Administrateur rend une décision et un addendum le 24 janvier 2011.

Le 1er février 2011, l'Entrepreneur transmet un avis d'arbitrage, reçu par le CCAC le 2 février.

Le 17 février 2011, le CCAC notifie la demande d'arbitrage aux parties.

Vu le règlement intervenu au début de l'audience, les parties n'ont pas déposé leurs pièces lors de celle-ci, bien que le Tribunal d'arbitrage ait pris connaissance du dossier (cahier de pièces de l'Administrateur et le rapport d'expert de l'Entrepreneur) avant d'entendre les parties.

DROIT

- [1] L'Entrepreneur a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) :

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

- [2] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, C.S., Michèle Monast, juge)

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient [...]

RÈGLEMENT

- [3] Dès le début de l'audience, l'Entrepreneur déclare qu'il est prêt à régler tous les problèmes rencontrés par les Bénéficiaires, objets de l'arbitrage.
- [4] Suite à l'intervention de l'Administrateur, le Tribunal d'arbitrage a invité les parties à discuter et a suspendu l'audience.
- [5] Après la suspension, les parties ont déclaré au Tribunal d'arbitrage qu'elles avaient réglé toutes les questions soumises à l'arbitrage, tel que stipulé ci-après.
- [6] Les parties ont demandé l'homologation écrite des termes de leur règlement.
- [7] L'Entrepreneur s'engage à
- [7.1] effectuer l'excavation nécessaire pour joindre le drain français à l'arrière du bâtiment
 - [7.2] remplacer cette section du drain suivi par l'ajout de pierres $\frac{3}{4}$ net
 - [7.3] remblayer, suivi d'une correction de la pente du sol (pour que l'eau s'évacue vers l'autre côté par rapport au bâtiment)
 - [7.4] à l'intérieur de bâtiment, remplacer le couvre plancher affecté par l'humidité
 - [7.5] sceller l'intertice entre le manchon et le clapet anti-retour

- [7.6] le tout, dans les 21 jours à partir d'aujourd'hui
- [8] Les Bénéficiaires s'engagent à
- [8.1] aviser les locataires d'évacuer les lieux durant les travaux intérieurs à leurs propres frais
- [9] L'Administrateur s'engage à
- [9.1] assumer les frais du présent arbitrage, vu la bonne volonté de l'Entrepreneur
- [10] Le Tribunal d'arbitrage, ayant lu le dossier et entendu les parties, convient qu'il y lieu d'homologuer le présent règlement.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ACCUEILLE la requête verbale des parties à l'effet de régler le présent arbitrage par l'homologation du règlement intervenu entre elles en cours d'audience;

HOMOLOGUE le règlement intervenu entre les parties, qui se lit ainsi :

- [1] L'Entrepreneur s'engage à
- [1.1] effectuer l'excavation nécessaire pour joindre le drain français à l'arrière du bâtiment
 - [1.2] remplacer cette section du drain suivi par l'ajout de pierres $\frac{3}{4}$ net
 - [1.3] remblayer, suivi d'une correction de la pente du sol (pour que l'eau s'évacue vers l'autre côté par rapport au bâtiment)
 - [1.4] à l'intérieur de bâtiment, remplacer le couvre plancher affecté par l'humidité
 - [1.5] sceller l'intertice entre le manchon et le clapet anti-retour
 - [1.6] le tout, dans les 21 jours à partir d'aujourd'hui
- [2] Les Bénéficiaires s'engagent à
- [2.1] aviser les locataires d'évacuer les lieux durant les travaux intérieurs à leurs propres frais
- [3] L'Administrateur s'engage à
- [3.1] assumer les frais du présent arbitrage, vu la bonne volonté de l'Entrepreneur.

et ORDONNE aux parties de s'y conformer;

DÉCLARE que les termes du règlement intervenu entre les parties et homologué ce jour par le Tribunal d'arbitrage annulent et remplacent les termes qui suivent le mot « ordonne » dans la décision de l'Administrateur en date du 15 novembre 2010 (page 4) et dans l'Addendum en date du 24 janvier 2011 (page 2);

Vu l'engagement de l'Administrateur, CONDAMNE l'Administrateur du Plan de Garantie à payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier.

Montréal, le 2 mai 2011



M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Procureur :

M^e Élie Sawaya
Pour l'Administrateur