

## **Centre Canadien d'Arbitrage Commercial**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1, r. 0.2)

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER N°: S11-051203-NP

DATE : 21 octobre 2011

---

ARBITRE : Me PIERRE BOULANGER

---

**ISABELLE LAMONTAGNE et PHILIPPE HAMEL,**  
Bénéficiaires

c.

**LES ENTREPRISES MICHEL FOREST INC.,**  
Entrepreneur

et

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.,**  
Administrateur de la garantie

---

## **DÉCISION ARBITRALE**

---

[1] L'entrepreneur a requis un arbitrage au sujet de la décision rendue le 4 avril 2011 par l'inspecteur-conciliateur Marc-André Savage.

[2] Par cette décision, l'administrateur a accueilli en partie la réclamation des bénéficiaires pour retard de livraison du bâtiment et il a ordonné à l'entrepreneur de leur payer 3,003.65 \$ (sur un montant réclamé de 5,156.82 \$).

[3] Sur l'addendum du 4 mars 2010 (annexe C, pièce A-2) au contrat préliminaire de vente (lui-même daté du 16 janvier 2010, pièce A-1), on peut lire : « *Date de livraison : 31 mai 2010 / financé Banque TD* ». Ce document est signé par Luc Harvey pour l'entrepreneur et par les bénéficiaires personnellement.

[4] Dans les faits, la résidence n'a été livrée que le 8 juillet 2010, soit 38 jours plus tard.

[5] Dans sa décision, l'administrateur a imputé 15 des 38 jours de retard aux bénéficiaires, ce qui avait été reconnu par eux, pour leur retard à fournir les spécifications et dimensions de l'ascenseur menant au sous-sol. Les bénéficiaires ont aussi reconnu ce fait à l'audition.

[6] L'entrepreneur conteste toute imputation à lui-même, en arguant que les bénéficiaires ont aussi tardé à fournir la confirmation de l'engagement de leur prêteur hypothécaire, confirmation qui n'a été expédiée (par télécopieur) par le Centre de crédit TD à l'entrepreneur que le 23 mars 2010 (pièce E-1), soit 19 jours après la date de signature de l'annexe C. Lors de son témoignage devant le soussigné, Michel Forest, président de l'entrepreneur, a expliqué que cette confirmation du prêteur lui était nécessaire avant la « *mise en chantier* ». Il a aussi expliqué que son fils Francis Forest, qui avait été chargé de rencontrer l'inspecteur-conciliateur Marc-André Savage, avait tout simplement omis de soulever cet argument à cette occasion.

[7] Les bénéficiaires, de leur côté, ont produit, sous la cote B-6, le document « *approbation conditionnelle* » émis le 29 janvier 2010 par TD Canada Trust dont l'agent est désigné comme étant Luc Harvey. Il est à noter qu'il s'agit du même Luc Harvey que celui qui a signé, pour l'entrepreneur, le contrat préliminaire de vente daté du 16 janvier 2010 (pièce A-1) et l'addendum du 4 mars 2010 (annexe C, pièce A-2).

[8] Les témoignages des bénéficiaires et celui de Michel Forest concordent à l'effet que Luc Harvey agissait à la fois comme représentant des ventes pour l'entrepreneur et agent de prêt hypothécaire auprès d'institutions financières.

[9] Michel Forest semble remettre en question l'annexe C du 4 mars 2010 signé par Luc Harvey pour son entreprise, en ajoutant que ce dernier ne travaille plus pour lui. Il demeure que, juridiquement, ce document lie les parties. Tel que mentionné plus haut, on peut notamment y lire : « *Date de livraison : 31 mai 2010 / financé Banque TD* ».

[10] Selon le témoignage du bénéficiaire Philippe Hamel, la condition à l'approbation conditionnelle de TD Canada Trust datée du 29 janvier 2010 était la réalisation de la vente. Sur ce document, pièce B-6, la date de l'avance du prêt est indiquée comme étant le 24 mai 2010.

[11] Je peux concevoir que l'entrepreneur attendait une confirmation directe du créancier hypothécaire, qui lui est parvenue le 23 mars 2010 par télécopieur. Mais cela n'a pas été posé comme condition dans l'annexe C suivant laquelle le financement par « TD » semblait acquis.

[12] Suivant la preuve entendue, l'entrepreneur n'est aucunement intervenu auprès des bénéficiaires, entre le 4 et le 23 mars 2010, afin d'insister pour obtenir une confirmation du prêteur hypothécaire. De fait, si cette confirmation directe de « TD »

était requise, il aurait fallu l'indiquer dans l'annexe C. Or, à la lecture de ce document-là, le financement semble chose acquise.

[13] Je retiens également que l'entrepreneur n'a pas avisé les bénéficiaires, en cours de construction, que le bâtiment ne pourrait être livré à temps à cause d'un retard de confirmation du prêteur hypothécaire. En fait, cet argument n'a même pas été soulevé par l'entrepreneur devant l'inspecteur-conciliateur Marc-André Savage. Pour tous ces motifs, cet argument de l'entrepreneur m'apparaît mal fondé et je ne saurais le retenir.

[14] L'entrepreneur a aussi soulevé d'autres motifs, qui sont mineurs, pour imputer du retard aux bénéficiaires : céramique murale au-dessus du comptoir de cuisine, hotte encastrée, aménagements de la salle de bain. S'il y a eu des retards pour ces items, ils n'ont pas été bien précisés par l'entrepreneur et, de toute façon, il ne m'a pas été démontré qu'ils pourraient excéder les 15 jours de retard déjà supportés par les bénéficiaires.

[15] Dans l'ensemble, les montants accordés par l'inspecteur-conciliateur Marc-André Savage sont justes et supportés par la preuve. Il n'y a aucune raison sérieuse pour les modifier.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

[16] REJETTE la demande d'arbitrage de l'entrepreneur.

[17] MAINTIENT la décision de l'administrateur rendue le 4 avril 2011.

[18] CONDAMNE l'entrepreneur et, à défaut, l'administrateur à payer aux bénéficiaires la somme de 3,003.65 \$ avec intérêts au taux légal à compter du 30<sup>e</sup> jour de cette décision du 4 avril 2011, le tout avec les frais d'arbitrage partagés en parts égales entre l'entrepreneur et l'administrateur conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

  
Me PIERRE BOULANGER  
Arbitre

**Isabelle Lamontagne et Philippe Hamel**  
Bénéficiaires

**Michel Forest**  
Pour l'entrepreneur

**Me Élie Sawaya (Savoie Fournier)**  
Pour l'administrateur de la garantie

DATE D'AUDITION: 13 septembre 2011