

**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**

---

ENTRE: **LORRAINE PROVOST  
LUC DUMONTET**  
(ci-après «les Bénéficiaires»)

ET: **LES HABITATIONS CHÂTELAIN INC.**  
(ci-après «l'Entrepreneur»)

ET: **LA GARANTIE HABITATION DU  
QUÉBEC INC.**

ET: **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**  
(ci-après «les Administrateurs»)

No dossier CCAC: S11-021001-NP; no dossier QH: 38162 / 3504  
No dossier CCAC: S11-081003-NP; no dossier APCHQ: 11-526PM

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre: Me Philippe Patry

Pour les Bénéficiaires: Me Martine Hamel  
Madame Lorraine Provost  
Monsieur Luc Dumontet

Pour l'Entrepreneur: Monsieur Benoit Paris

Pour La Garantie Habitation du Québec inc.: Me Avelino De Andrade

Pour La Garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ inc.: Me Patrick Marcoux  
Madame Joanne Tremblay

Date de la sentence: 2 mars 2012

**Identification complète des parties**

Arbitre: Me Philippe Patry  
4563 avenue Wilson  
Montréal (Québec) H4A 2V5

Bénéficiaires: *Madame Lorraine Provost*  
*Monsieur Luc Dumontet*  
46, rue de Talcy  
Blainville (Québec) J7B 0A2

Entrepreneur: *Les Habitations Châtelain inc.*  
Monsieur Benoit Paris  
77, Omer Deserres, suite 5  
Blainville (Québec) J7C 5N3

Administrateurs: *La Garantie Habitation du Québec inc.*  
9200, boulevard Métropolitain Est  
Anjou (Québec) H1K 4L2  
et son procureur:  
Me Avelino De Andrade

*La Garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ inc.*  
5930, boulevard Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7  
et son procureur:  
Me Patrick Marcoux  
Madame Joanne Tremblay

## Décision

### Mandat:

L'arbitre a reçu ses mandats du CCAC les 4 mars et 7 novembre 2011.

### Historique du dossier:

- 21 février 2007: Acte de vente des Habitations Châtelain inc. à Monsieur Louis Fortin et Madame Sylvie Lachance;
- 4 août 2009: Confirmation d'enregistrement à La Garantie Habitation du Québec inc.;
- 29 octobre 2009: Acte de vente de Monsieur Louis Fortin et Madame Sylvie Lachance à Monsieur Michel Berlinguette et Madame Lina Pietromonaco;
- 15 juin 2010: Acte de vente de Monsieur Michel Berlinguette et Madame Lina Pietromonaco aux Bénéficiaires actuels, Madame Lorraine Provost et Monsieur Luc Dumontet;
- 21 octobre 2010: Demande de réclamation des Bénéficiaires auprès de La Garantie Habitation du Québec inc.;
- 17 novembre 2010: Inspection de La Garantie Habitation du Québec inc.;
- 7 décembre 2010: Lettre du procureur des Bénéficiaires au procureur de La Garantie Habitation du Québec inc.;
- 13 janvier 2011: Décision de La Garantie Habitation du Québec inc.;
- 8 février 2011: Mise en demeure du procureur des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
- 10 février 2011: Réception par le CCAC de la première demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
- Demande de réclamation des Bénéficiaires auprès de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.;
- 24 février 2011: Réponse du procureur de l'Entrepreneur à la mise en demeure des Bénéficiaires du 8 février 2011;

- 17 mars 2011: Lettre du procureur des Bénéficiaires à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.;
- 18 mars 2011: Audience préliminaire par conférence téléphonique avec Me Alain Gaudry, représentant des Bénéficiaires, Me David-Alexandre Genest, représentant de l'Entrepreneur, et Me Avelino De Andrade, représentant de La Garantie Habitation du Québec inc.;
- 1 avril 2011: Suspension du dossier S11-021001-NP;
- 21 juillet 2011: Décision de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.;
- 10 août 2011: Réception par le CCAC de la deuxième demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 10 août 2011;
- 23 novembre 2011: Audience préliminaire par conférence téléphonique pour les deux dossiers réunis avec Me Martine Hamel, représentante des Bénéficiaires, Monsieur Benoit Paris, président des Habitations Châtelain inc., Me Avelino De Andrade, représentant de La Garantie Habitation du Québec inc., et Me Patrick Marcoux, représentant de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.;
- 24 novembre 2011: Réception du cahier de pièces de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.;
- 22 décembre 2011: Réception du cahier de pièces de La Garantie Habitation du Québec inc.;
- 7 février 2012: Réception du cahier de pièces des Bénéficiaires;
- 9 février 2012: Audience à la salle 2.04 du Palais de justice de Laval.

**Introduction:**

[1] Les Bénéficiaires ont interjeté appel de la décision du 13 janvier 2011 de La Garantie Habitation du Québec inc. de ne pas donner suite à leur demande de réclamation suite à l'inspection.

[2] L'Administrateur a conclu que le bâtiment du 46, rue de Talcy, à Blainville, n'était pas couvert par son plan de garantie pour les raisons suivantes:

«À la lecture des documents, il appert que le bâtiment a été vendu par une entreprise de construction **Les Habitations Châtelain inc.** laquelle n'a jamais été enregistrée au *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* de **La Garantie Habitation du Québec inc.** Et c'est suite à une erreur de bonne foi qu'une confirmation a été transmise à l'effet que l'unité était enregistrée au plan de garantie Qualité Habitation et que Monsieur Pitre a effectué une inspection du bâtiment.

À la lecture des index aux immeubles, il appert que l'immeuble a été acquis par M. Michel Berlinguette et Mme Lina Pietromonaco de Louis Fortin et Sylvie Lachance personnellement lesquels vous ont revendu ledit immeuble.

Or, M. Louis Fortin personnellement n'a jamais été un entrepreneur accrédité au *Plans (sic) de Garantie des bâtiments résidentiels neufs*, administré par **La Garantie Habitation du Québec inc.** [...]»<sup>1</sup>

[3] Les Bénéficiaires en ont également appelé de la décision du 21 juillet de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. du refus de répondre à leur demande de réclamation.

[4] L'Administrateur s'est justifié ainsi:

«Une étude attentive de votre dossier révèle que le contrat qui a donné lieu à la construction de votre bâtiment n'a pas été conclu avec un entrepreneur accrédité auprès de la GMN de l'APCHQ. Il semble que le constructeur ait été accrédité auprès de la Garantie Qualité Habitation.

Ainsi, votre bâtiment n'est pas enregistré auprès de la GMN de l'APCHQ [...]»<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>

Cahier de pièces, AQ-2, page 1.

<sup>2</sup>

Cahier de pièces, AA-9, page 2.

[5] Il est à noter que ni La Garantie Habitation du Québec inc., ni La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. ne se sont prononcées sur la nature des problèmes dénoncés par les Bénéficiaires.

[6] Dans les mois précédant l'audience préliminaire par conférence téléphonique du 23 novembre 2011, toutes les parties ont convenu qu'il valait mieux joindre les deux dossiers afin qu'un seul arbitre tranche le débat évitant ainsi la possibilité de deux décisions contradictoires.

[7] Les Bénéficiaires n'ont pas témoigné au soutien de leurs demandes, car les autres parties ont admis qu'ils constituent les propriétaires actuels du 46, rue de Talcy, à Blainville, et qu'ils ont soumis une demande de réclamation à La Garantie Habitation du Québec inc. ainsi qu'à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc..

[8] Le tribunal a d'abord entendu le témoignage de Madame Liette Granger du service à l'accréditation de La Garantie Habitation du Québec inc.. De plus, même si le procureur de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. avait indiqué à l'audience préliminaire par conférence téléphonique son intention de faire témoigner Monsieur Benoit Paris, président des Habitations Châtelain inc., et Monsieur Louis Fortin, c'est plutôt le procureur de La Garantie Habitation du Québec inc. qui les a appelé en témoignage principal lors de l'audience. Cette façon d'agir a certes créé certaines situations inusitées sur le plan procédural.

### **Juridiction:**

[9] Compte tenu que les parties n'ont soulevé aucune objection préliminaire à la constitution du tribunal ou à la tenue de l'audience, le tribunal déclare que juridiction lui est acquise.

### **Faits:**

[10] Propriétaires du 46, rue de Talcy, à Blainville, depuis le 15 juin 2010<sup>3</sup>, les Bénéficiaires ont essuyé deux refus quant à leur demande de réclamation, soit d'abord de La Garantie Habitation du Québec inc. le 13 janvier 2011 et puis, de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. le 21 juillet 2011. Leur bâtiment se retrouve donc sans couverture d'un plan de garantie, sous réserve de la décision à intervenir dans le présent dossier.

### **Questions en litige:**

<sup>3</sup>

Cahier de pièces, AA-2; cahier de pièces, AQ-8.

[11] Les questions en litige deviennent ainsi les suivantes: le bâtiment des Bénéficiaires est-il couvert par un plan de garantie et si oui, par lequel?

### **Analyse et décision:**

[12] D'entrée de jeu, le procureur des Bénéficiaires a demandé à ce que la décision du tribunal ait pour résultat que le bâtiment de ses clients soit couvert par un plan de garantie, quel qu'il soit. Les procureurs des deux Administrateurs, expérimentés dans l'application du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>4</sup> (le *Règlement*), ont acquiescé. Ils ont fait valoir que l'esprit du *Règlement*, qui est d'ordre public, consiste à protéger les propriétaires en s'assurant que toutes les constructions résidentielles neuves soient soumises à un plan de garantie de la Régie du bâtiment du Québec. Le tribunal partage cette interprétation du *Règlement* bien explicitée dans la jurisprudence<sup>5</sup> et limitera donc son analyse à la question à savoir lequel des deux plans de garantie couvre le bâtiment des Bénéficiaires.

### **Objections**

[13] À l'audience, les procureurs des Bénéficiaires et de La Garantie Habitation du Québec inc. se sont objectés à la production des pièces AA-3 et AA-4, soit le permis de construction de M. Louis Fortin pour l'adresse du 46, rue de Talcy, à Blainville, de même que les lettres de «confirmations de contrats» et de factures en liasse. Comme argument principal, ils ont évoqué la règle de la meilleure preuve.

[14] Quant au permis de construction, le tribunal accueille l'objection, puisqu'il s'agit d'une copie d'un document incomplet et non d'un original, d'autant plus qu'une preuve prépondérante sur l'impossibilité de produire l'original n'a pas été présentée.

[15] En ce qui concerne les «confirmations de contrats», le tribunal prend bonne note du retrait de celles-ci datées des 4, 11 et 12 juillet 2011 par le procureur de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc..

[16] Par ailleurs, le tribunal rejette l'objection touchant les factures en liasse au motif que M. Louis Fortin, qui est la personne ayant reçu lesdites factures, était présent à l'audience et a pu sous serment répondre à toutes les questions des procureurs des parties sur lesdites factures avec spontanéité et de façon crédible. De plus, le tribunal est d'avis que ces factures sont pertinentes au litige en cause afin d'établir qui a construit le bâtiment des Bénéficiaires.

---

<sup>4</sup> Décret 841-98.

<sup>5</sup> *Catherine Agudelo c. Verre Azur Inc. et la Garantie Habitation du Québec inc.* (GAMM 2007-12-003), Edwards, 19 septembre 2007.

[17] Après le contre-interrogatoire de M. Louis Fortin par le procureur de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., le procureur de La Garantie Qualité Habitation du Québec inc. a voulu déposer deux nouvelles pièces pour que le tribunal ait un portrait complet du dossier. Il s'agit respectivement d'un prêt en date du 13 novembre 2007 consenti par M. Benoit Paris à M. Louis Fortin et Mme Sylvie Lachance, de même que d'un prêt en date du 13 août 2007 de la Banque de Nouvelle-Écosse à M. Louis Fortin et Mme Sylvie Lachance.

[18] Le procureur de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. s'est objecté au dépôt de ces deux nouveaux documents en arguant qu'ils étaient accessoires et non pertinents au litige en cause, et qu'ils venaient contredire, en quelque sorte, le propre témoin de La Garantie Habitation du Québec inc.. Souscrivant à ces arguments, le tribunal accueille l'objection et conséquemment, ces deux documents ne font pas partie de la preuve au dossier.

#### Position des Bénéficiaires

[19] Le procureur des Bénéficiaires a réitéré dans ses brèves représentations finales l'importance que le bâtiment de ses clients puisse bénéficier d'un plan de garantie, laissant l'appréciation de la preuve au tribunal à savoir lequel des deux plans de garantie couvre le bâtiment de ses clients.

#### Position de La Garantie Habitation du Québec inc.

[20] L'argumentaire du procureur de La Garantie Habitation du Québec inc. a reposé essentiellement sur la règle de la meilleure preuve, notamment sur les actes authentiques notariés AQ-5, AQ-6 et AQ-7, pour mettre en cause Les Habitations Châtelain inc. dont l'accréditation auprès de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ remontait en 2006 selon le témoignage de M. Benoit Paris.

[21] Ainsi, se référant à la décision *Agudelo* précédemment citée, il a affirmé que même si Les Habitations Châtelain n'avaient pas enregistré le 46, rue de Talcy, à Blainville, auprès de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., cette dernière demeurerait responsable de la production de ses entrepreneurs accrédités.

#### Position de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. soutenue par l'Entrepreneur

[22] Quant au procureur de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., il a souligné que le témoignage de M. Louis Fortin constituait la meilleure preuve à l'effet que c'est son entreprise, Construction Louis Fortin inc., qui a construit le bâtiment des Bénéficiaires. C'est aussi lui, par le biais de son entreprise, qui a procédé à

l'enregistrement du bâtiment des Bénéficiaires auprès de La Garantie Habitation du Québec inc..

[23] De plus, il a souligné que la preuve documentaire établissait non seulement l'accréditation de Construction Louis Fortin inc. auprès de La Garantie Habitation du Québec inc., mais également la confirmation d'enregistrement d'unité domiciliaire du 46, rue de Talcy, à Blainville, de Construction Louis Fortin inc. auprès de La Garantie Habitation du Québec inc..

### Analyse

[24] D'abord, le tribunal note qu'aucune partie n'a remis en question l'authenticité ou le contenu des actes notariés déposés en preuve.

[25] En premier lieu, la pièce AQ-5 indique que le 26 juin 2006, La Caisse Desjardins Thérèse-De Blainville a accordé un prêt de 358,000\$ aux Habitations Châtelain inc. pour un immeuble «avec une bâtisse dessus érigée portant le numéro 46, rue De Talcy, Blainville, province de Québec, J7B 0A2»<sup>6</sup>.

[26] En deuxième lieu, la pièce AQ-6 révèle que Les Habitations Châtelain inc. ont vendu le 21 février 2007 un immeuble «avec une bâtisse dessus érigée portant le numéro 46, rue De Talcy, Blainville, Province de Québec, J7B 0A2»<sup>7</sup> à M. Louis Fortin et Mme Sylvie Lachance pour le prix de 550,000\$ «que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur, DONT QUITTANCE FINALE».

[27] En troisième lieu, la pièce AQ-7, soit la vente du bâtiment le 29 octobre 2009 de M. Louis Fortin et Mme Sylvie Lachance à M. Michel Berlinguette et Mme Lina Pietromonaco pour la somme de 526,000.00\$, stipule quant à l'origine du droit de propriété que: «Le Vendeur est propriétaire dudit immeuble pour l'avoir acquis de **Les Habitations Châtelain Inc.** [...]»<sup>8</sup>.

[28] Ainsi, le tribunal reconnaît le sérieux des arguments du procureur de La Garantie Habitation du Québec inc.. D'une part, il pointe en direction des Habitations Châtelain inc. affirmant que ces derniers devaient être accrédités afin de vendre le bâtiment neuf à M. Louis Fortin et Mme Sylvie Lachance. D'autre part, il avance que la preuve établit qu'au moment de la vente, Les Habitations Châtelain inc. étaient accréditées auprès de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.. En conséquence, ajoute-t-il, le bâtiment des Bénéficiaires devrait être couvert par le plan de garantie de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et ce, même si le bâtiment

---

<sup>6</sup> Page 3.

<sup>7</sup> Page 5.

<sup>8</sup> Page 2.

n'a pas été enregistré auprès de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc..

[29] Cependant, avec respect pour la position de La Garantie Habitation du Québec inc., le tribunal conclut selon la prépondérance des probabilités que le bâtiment des Bénéficiaires est couvert par le plan de garantie de La Garantie Habitation du Québec inc. et ce, après avoir apprécié l'ensemble de la preuve testimoniale et documentaire.

[30] Les témoignages de M. Benoit Paris et de M. Louis Fortin ont en quelque sorte complété la preuve documentaire et il est possible de concilier ces témoignages avec les actes notariés mis en preuve auxquels réfèrent le procureur de La Garantie Habitation du Québec inc..

[31] Ainsi, le tribunal a appris que parallèlement à ces actes notariés, il existait une forme de collaboration et d'entente entre M. Benoit Paris, président des Habitations Châtelain inc., et M. Louis Fortin, président de Construction Louis Fortin inc.. Une des principales résultantes de cette entente demeure le fait que Construction Louis Fortin inc. ait érigé la bâtisse du 46, rue de Talcy, à Blainville, sur le lot 3 483 553 du cadastre du Québec appartenant aux Habitations Châtelain inc.:

- a) en 2006, Construction Louis Fortin inc. était un sous-traitant des Habitations Châtelain inc.;
- b) Les Habitations Châtelain inc. étaient les propriétaires du lot numéro 3 483 553 du cadastre du Québec pour l'avoir acquis de Groupe immobilier Grilli inc.<sup>9</sup>;
- c) Les Habitations Châtelain inc. n'ont pas effectué de demande pour la délivrance d'un permis de construction pour ce lot, ni de demande d'enregistrement auprès de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.;
- d) Les Habitations Châtelain inc. n'ont pas engagé en sous-traitance Construction Louis Fortin inc. pour les travaux de construction pour la bâtisse érigée au 46, rue de Talcy, à Blainville;
- e) Les Habitations Châtelain inc. n'ont fait aucun travail de construction pour la bâtisse érigée au 46, rue de Talcy, à Blainville;
- f) M. Benoit Paris n'a pas vu la construction du bâtiment du 46, rue de Talcy, à Blainville;
- g) M. Louis Fortin a utilisé son entreprise Construction Louis Fortin inc. pour construire le bâtiment du 46, rue de Talcy, à Blainville;

---

<sup>9</sup>

Cahier de pièces, AA-1, page 2; cahier de pièces, AQ-6, page 2.

h) il existait un avant-contrat<sup>10</sup> entre M. Benoit Paris et M. Louis Fortin, soit un prêt avec intérêts de sommes d'argent prêtées par M. Benoit Paris à M. Louis Fortin; ni M. Benoit Paris, ni M. Louis Fortin n'ont pu soumettre une copie de cet avant-contrat qui date de l'année 2006;

i) Mme Sylvie Lachance n'était pas partie à l'avant-contrat.

[32] Qui plus est en contre-interrogatoire, M. Louis Fortin a non seulement mentionné avoir obtenu un permis de construction en avril 2006 pour ériger le bâtiment du 46, rue de Talcy, à Blainville, mais a pu valider toutes les factures cotées sous AA-4 qui correspondent aux travaux de construction de ce bâtiment à partir de l'excavation en mars 2006 jusqu'à la pose de gypse en juin 2006 et le tirage de joints en juillet 2006.

[33] Pour les fins de la poursuite de son analyse, le tribunal considère comme pertinent le paragraphe 6 de l'Annexe II du *Règlement* qui se lit comme suit:

«L'entrepreneur s'engage:

1 ...

2 ...

3 ...

4 ...

5 ...

6 à enregistrer et verser la prime déterminée pour chaque catégorie de bâtiments et ce, sans délai auprès de l'administrateur selon la première des éventualités suivantes:

a) à la signature du contrat préliminaire ou d'entreprise;

b) à la délivrance du permis de construction;

c) au début des travaux de construction du bâtiment visé;

...»

[34] En effet, suite à la délivrance du permis de construction, Construction Louis Fortin inc. s'est conformé au *Règlement* en obtenant le 3 mai 2006 une accréditation pour le 46, rue «Talcy», à Blainville, auprès de La Garantie Habitation du Québec inc., voire la nouvelle pièce B-7, soit la facture d'enregistrement, et la nouvelle pièce AA-11,

<sup>10</sup>

Cahier de pièces, AA-1, page 4; cahier de pièces, AQ-6, page 5.

soit la facture pour l'assurance et les frais d'administration sur l'assurance, et le chèque de Construction Louis Fortin inc. daté du 3 mai 2006 et adressé à Qualité Habitation pour la somme totale des deux factures.

[35] De plus, la preuve documentaire compte la pièce AA-6, soit une confirmation d'enregistrement d'unité domiciliaire sise au 46, rue «Talcy», à Blainville, adressée à Construction Louis Fortin inc., datée du 4 août 2009, et signée par Mme Liette Granger du service à l'accréditation de La Garantie Habitation du Québec inc..

[36] En interrogatoire principal, Mme Liette Granger a expliqué qu'aucune vérification n'était effectuée à savoir si le bâtiment existe, ou s'il appartient à l'entrepreneur, car considérant le nombre élevé d'enregistrements, soit environ 10,000 par année, la bonne foi des entrepreneurs est présumée.

[37] Il ressort donc de la preuve que d'une part, Les Habitations Châtelain inc. ont vendu le bâtiment des Bénéficiaires, mais ne l'ont pas construit, ni enregistré auprès d'un administrateur d'un plan de garantie. D'autre part, Construction Louis Fortin inc. a construit le bâtiment et l'a enregistré auprès de La Garantie Habitation du Québec inc., mais n'en est pas le vendeur initial. Peu importe de quel côté le tribunal tranche, les éléments mis en preuve ne forment pas une suite logique complète ni d'un côté, ni de l'autre. Le présent cas se distingue ainsi clairement de la situation examinée dans la décision arbitrale *Agudelo* et plaidée par le procureur de La Garantie Habitation du Québec inc..

[38] Le tribunal est conscient que l'hypothèse de l'auto-construction a été soulevée, mais a décidé d'exclure cette possibilité qui aurait entraîné un résultat inéquitable pour les Bénéficiaires et non conforme aux fins poursuivies par le *Règlement*.

[39] En résumé, considérant que La Garantie Habitation du Québec inc. a accrédité Construction Louis Fortin inc. pour le 46, rue de Talcy, à Blainville, le 3 mai 2006;

[40] Considérant que plus de trois ans plus tard, soit le 4 août 2009, le service d'accréditation de La Garantie Habitation du Québec inc. a confirmé à Construction Louis Fortin inc. l'enregistrement d'unité domiciliaire sise au 46, rue de Talcy, à Blainville;

[41] Considérant l'aveu de Mme Liette Granger du service à l'accréditation que La Garantie Habitation du Québec inc. n'effectue aucune vérification des enregistrements;

[42] Considérant que la garantie de tout bâtiment résidentiel est transférable;

[43] Considérant que la garantie offerte par La Garantie Habitation du Québec inc. a été transférée à deux reprises, soit à M. Michel Berlinguette et Mme Lina Pietromonaco le 29 octobre 2009, et aux Bénéficiaires le 15 juin 2010;

[44] Considérant l'inspection du 17 novembre 2010 qu'a effectuée La Garantie Habitation du Québec inc.;

[45] Le tribunal en arrive à la conclusion que les Bénéficiaires sont en droit de présumer de l'authenticité de la confirmation d'enregistrement d'unité domiciliaire du 4 août 2009 de La Garantie Habitation du Québec inc. et ainsi, de s'attendre à ce que leur bâtiment puisse bénéficier du plan de garantie offert par La Garantie Habitation du Québec inc.. S'il y a eu erreur de bonne foi ou négligence de la part de La Garantie Habitation du Québec inc., cette dernière, et non les Bénéficiaires, doit en assumer l'entière responsabilité et les conséquences financières qui en découlent et ce, conformément à l'esprit du *Règlement* dont le premier but consiste à protéger les Bénéficiaires.

#### **Les frais d'arbitrage:**

[46] Compte tenu de l'entente intervenue entre les quatre parties impliquées, l'Administrateur dont la décision sera renversée assumera l'entièreté des frais du présent arbitrage.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:**

**ACCUEILLE** l'appel des Bénéficiaires de la décision du 13 janvier 2011 de l'Administrateur La Garantie Habitation du Québec inc.;

**ORDONNE** à l'Administrateur La Garantie Habitation du Québec inc. de procéder à l'inspection du bâtiment des Bénéficiaires dans les 30 jours suivant le 9 mars 2012;

**ORDONNE** à l'Administrateur La Garantie Habitation du Québec inc. de procéder sur le mérite de la réclamation des Bénéficiaires dans les 30 jours suivant le 9 mars 2012;

**REJETTE** l'appel des Bénéficiaires de la décision du 21 juillet 2011 de l'Administrateur La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.;

**CONDAMNE** l'Administrateur La Garantie Habitation du Québec inc. à payer l'entièreté des frais d'arbitrage.

---

Montréal, le 2 mars 2012

---

**ME PHILIPPE PATRY**  
Arbitre / CCAC