

**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
DISTRICT DE MONTRÉAL

DOSSIER NO : S12-032201-NP

BEAUBIEN-DES ÉCORES INC.
(L'« ENTREPRENEUR »)

c.

SDC BEAUBIEN-DES ÉCORES INC.
(LE « BÉNÉFICIAIRE »)

et

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

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Roland-Yves Gagné
Pour l'Administrateur:	M ^e Élie Sawaya
Pour le Bénéficiaire:	Madame Marie-Josée Fontaine
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Sylvain Lavoye
Date de la décision:	11 juin 2012

DESCRIPTION DES PARTIES**ENTREPRENEUR**

Beaubien – des Écores Inc.
a/s Monsieur Sylvain Lavoye
1224, rue Stanley #211
Montréal, Qc.
H3B 2S7

BÉNÉFICIAIRE

SDC Beaubien – des Écores
a/s Madame Marie-Josée Fontaine
6416, rue des Écores #306
Montréal, Qc.
H2G 2J5

ADMINISTRATEUR

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

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Me Roland-Yves Gagné
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial
1010 ouest de la Gauchetière #950
Montréal, Qc.
H3B 2N2

MANDAT

- [1] Le Tribunal est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur en date du 22 mars 2012, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le même jour, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 2 avril 2012.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée

DÉCISION

- [3] 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.

- [4] 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 [...]

- [5] Lors de la Conférence préparatoire par conférence téléphonique tenue le 11 juin 2012 en présence des personnes ci-haut mentionnées, l'Entrepreneur a indiqué qu'il se désiste de sa demande d'arbitrage sur tous les points sur lesquels il avait demandé l'arbitrage de la décision du 6 février 2012. Il fait toutefois une demande supplémentaire.
- [6] L'Entrepreneur demande qu'il soit inscrit dans la décision finale
- [6.1] qu'il va se conformer aux points 2 à 9 de la décision du 6 février 2012 et,
- [6.2] quant au point 1, concernant le revêtement extérieur (Point 1 – Revêtement extérieurs sous vitrine rue Beaubien (incluant le problème

d'infiltration d'eau à la salle électrique du sous-sol par le mur faisant face à la rue Beaubien)

[6.2.1] il a déjà procédé aux travaux correctifs,

[6.2.2] toutefois, il a procédé à ces travaux correctifs sans admission de responsabilité de sa part, seulement en bon père de famille. Le Tribunal prend note de cette affirmation quant au point 1, le tout sous réserves des recours des parties, sans se prononcer sur ces recours, à supposer qu'ils existent.

[7] L'Administrateur souligne que la décision du 6 février 2012 ordonnait que les travaux correctifs soient faits à l'intérieur de délai de 30 jours ou jusqu'au 30 mai 2012 et que ces délais étaient déjà passés. Il demande donc que la présente décision indique que les parties se sont entendues sur de nouveaux délais.

[8] En droit, le Tribunal peut fixer des conditions si un désistement crée un préjudice aux autres parties et/ou si les parties s'entendent sur des nouvelles conditions et acceptent qu'elles soient mises dans la décision finale, comme c'est le cas dans le présent litige.

[9] Il y a donc lieu de fixer de nouveaux délais pour les travaux correctifs.

[10] Lors de la conférence téléphonique toutes les parties ont accepté que les délais pour effectuer les travaux correctifs soient fixés au 11 septembre 2012 et la décision du 6 février 2012 sera donc modifiée en conséquence.

[11] Le Tribunal rappelle que le point 10 ne faisait pas partie du dossier d'arbitrage.

FRAIS

[12] Lors de la conférence, le Tribunal a souligné qu'il appliquerait le texte de l'article 37 du *Règlement* qui stipule :

Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE du désistement de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, sous réserves des paragraphes qui suivent;

HOMOLOGUE le règlement intervenu entre les parties quand aux délais pour que les deux paragraphes commençant par **ORDONNE** à la page 6 de la décision du 6 février 2012 soient amendés pour se lire comme suit :

ORDONNE à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis en ce qui a trait aux points 5, 6, 7 et 9 d'ici au 11 septembre 2012 inclusivement:

ORDONNE à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis en ce qui a trait aux points 1, 2, 3, 4, 8 d'ici au 11 septembre 2012 inclusivement et 10 d'ici le 31 mai 2012;

et **ORDONNE** aux parties de s'y conformer;

CONDAMNE l'Administrateur et l'Entrepreneur à payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier à parts égales.

Montréal, le 11 juin 2012



M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC