

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)
CANADIAN COMMERCIAL ARBITRATION CENTRE (CCAC)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

Dossiers n°: S12-070601-NP (Bénéficiaire)

S12-071701-NP (Entrepreneur)

RENÉE CLAUDE SIMARD
Demanderesse/Défenderesse

c.

9232-6941 QUÉBEC INC.
(HABITATION CLASSIQUE)
Défenderesse/Demanderesse

et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ INC.
Administrateur

CONSTAT D'ENTENTE ET DÉSISTEMENTS RECTIFIÉ¹

Arbitre :	M ^e Jean Philippe Ewart
Pour la Bénéficiaire :	M ^e Marie Claude Martel ARNAULT THIBAUT CLÉROUX
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Jacques Forgues CROCHETIERE PETRIN
Pour l'Administrateur:	M ^e François Laplante SAVOIE FOURNIER
Date du désistement:	18 octobre 2012
Date de déclaration de règlement hors cour :	12 décembre 2012
Date de la décision :	18 décembre 2012
<u>Date de rectification :</u>	<u>4 février 2013</u>

¹ En conformité de l'article 59 du *Règlement d'arbitrage sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial adopté en conformité de l'article 128 (5) du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B -1.1, r.02), le Tribunal émet rectification; le texte de la rectification, modification ou ajout, est souligné et ne porte que sur l'identification corporative de l'Administrateur.

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

RENÉE-CLAUDE SIMARD
Attention : M^e Marie-Claude Martel
ARNAULT THIBAUT CLÉROUX
250 place d'Youville, 2^e étage
Montréal (Québec)
H2Y 2B6
(la « **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR:

9262-6941 QUÉBEC INC.
(HABITATION CLASSIQUE)
Attention: M^e Jacques Forgues
CROCHETIERE PETRIN
5800, Louis-H.-Lafontaine, 2^e étage
Montréal (Québec)
H1M 1S7
(« l'**Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ INC.
5930 boul. Louis-H. Lafontaine
Montréal (Québec)
H1M 1S7
(« l'**Administrateur** »)

MANDAT

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné le 12 juillet 2012 suite à une demande d'arbitrage du procureur de la Bénéficiaire datée du 6 juillet 2012.

LITIGE

- [2] Le litige est initialement un recours sous demande d'arbitrage par la Bénéficiaire sous l'égide du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B -1.1, r.02) (le « **Règlement** »), adopté en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) d'une décision de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ datée du 18 juin 2012 (dossier no. 140984-1) (la « **Décision** ») dans le cadre de la garantie prévue au Règlement (la « **Garantie** » ou le « **Plan** »).

DEMANDE D'ARBITRAGE DE L'ENTREPRENEUR

- [3] En date du 17 juillet 2012, le procureur de l'Entrepreneur dépose d'autre part une demande d'arbitrage de la Décision emportant *inter alia* moyen déclinatoire.
- [4] Nomination de l'arbitre soussigné est confirmée le 24 juillet 2012.
- [5] Le 21 septembre 2012, le Tribunal demande au Maître des rôles d'ouvrir un second dossier et de pourvoir à provision pour frais. Les deux demandes seront traitées conjointement.

PIÈCES

- [6] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A-, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé; les Pièces déposées par la Bénéficiaire sont identifiées comme P-.

CHRONOLOGIE

- [7] Les éléments chronologiques principaux sont :

2007.07.09	Contrat préliminaire et contrat de garantie (Pièce A-1).
2008.05.21	Déclaration de la réception du bâtiment (Pièce A-2).
2011.07.02	Rapport d'inspection pré-achat (Pièce A-3).
2011.11.15	Acquisition par 2 ^e acheteur, Bénéficiaire.
2012.01.27	Lettre de mise en demeure de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur infiltration d'eau, air, pertes de chaleur (estampille de l'Administrateur du 23 mars 2012) (Pièce A-4).
2012.03.13	Rapport d'infiltration d'eau (M. Macchiagodena, ing.) (Rapport « RIE ») (Pièce A-5).
2012.03.18	Rapport thermographique par Thermographie Infrarouge Spécialisée (Rapport « TIS ») (Pièce A-6/P-2).
2012.03.21	Lettre de dénonciation de la Bénéficiaire à l'Administrateur (Pièce A-7).
2012.03.21	Demande de réclamation (Pièce A-8).
2012.04.13	Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur (Pièce A-9).
2012.04.15	Lettre de dénonciation (nouveaux problèmes) de la Bénéficiaire à l'Administrateur, sans estampille (Pièce A-10).
2012.04.26	Inspection du bâtiment par l'Administrateur.
2012.06.18	Décision de l'Administrateur (la « Décision ») (Pièce A-11/P-1).

2012.07.06	Demande d'arbitrage de la Bénéficiaire (Pièce A-12).
2012.07.12	Notification de la demande d'arbitrage (Pièce A-13).
2012.07.12	Nomination de l'arbitre.
2012.07.17	Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur; objection déclinatoire (Pièce A-14).
2012.07.24	Notification de la demande d'arbitrage.
2012.08.14	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur.
2012.09.07	Avis d'appel-conférence préparatoire.
2012.09.18	Appel-conférence préparatoire; sommaire.
2012.09.19	Réception rapport Sylvain Brosseau de la firme Burex – (« Rapport Burex ») (Pièce P-3).
2012.09.21	Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur : Tribunal requiert du Greffe ouverture d'un second dossier et demande de provision pour frais.
2012.10.19	Procureur de l'Entrepreneur demande délai pour provision pour fonds.
2012.10.18	Confirmation du procureur de l'Entrepreneur d'une Entente intervenue.
2012.10.22/25	Corr. du Tribunal aux Parties quant aux coûts d'arbitrage.
2012.11.23	Demande de confirmation écrite des ententes pour assumption des coûts d'arbitrage.
2012.12.12	Déclarations de règlement hors cour.

FAITS PERTINENTS

[8] La demande d'arbitrage de la Bénéficiaire vise (i) les Points 1 à 4 de la Décision :

- Point 1 : Infiltration d'eau au sous-sol;
- Point 2: Infiltration d'eau à la jonction des revêtements d'acrylique et de maçonnerie.
- Point 3 : Infiltration d'eau à la solive de rive du plancher du rez-de-chaussée;
- Point 4 : Infiltration d'air froid.

et (ii) que l'Administrateur n'a pas statué sur deux éléments des avis de dénonciation de vices allégués de la Bénéficiaire, soit le manque de mortier et la détérioration des joints qui viserait la solidité et l'intégrité de l'enveloppe de maçonnerie extérieure (le « **vice mortier** »), le Tribunal notant que la Décision adresse (Point 6) certaines constatations relatives à la fissuration des joints de mortier de la maçonnerie.

[9] La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur allègue que les vices allégués, s'il en est, résultent d'un manque d'entretien, principalement du premier acheteur du bâtiment, et soumet, par ce qui constitue selon le Tribunal moyen déclinatoire,

que la couverture de la Garantie ne s'applique pas car les dénonciations des vices allégués sont hors du délai de six (6) mois requis pour ce faire au Règlement.

- [10] Une conférence préparatoire a été tenue en date du 18 septembre 2012.
- [11] Le 18 octobre 2012, le procureur de l'Entrepreneur avise par écrit le Tribunal que les Parties en sont venues à une entente :


« La convention, transaction et quittance a déjà été signée entre les parties et se finalisera par un acte de vente d'ici 3 à 4 semaines. Vu l'entente, nous vous demandons de bien vouloir suspendre les deux demandes d'arbitrage pour nous permettre de finaliser le tout et de produire par la suite au greffe un désistement signé par les procureurs des trois parties. »

- [12] Correspondances du Tribunal aux Parties quant à l'assumption des frais d'arbitrage datées des 22 et 25 octobre 2012.
- [1] Réception des déclarations de règlement hors cour en date du 12 décembre 2012.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [17] **PREND ACTE** de l'entente intervenue entre les Parties.
- [18] **PREND ACTE** des désistements de la Bénéficiaire et de l'Entrepreneur respectivement aux présents dossiers tel que décrit aux présentes par déclarations respectives de règlement hors cour.
- [19] **ORDONNE** que l'Administrateur assume la totalité des coûts d'arbitrage quant à la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire.
- [20] **ORDONNE** que l'Administrateur et l'Entrepreneur assument les frais dans une proportion de 50/50 quant à la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

DATE: 4 février 2013


M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre