

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment:
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL

ENTRE: 9190-8400 QUÉBEC INC.
(ci-après «le Bénéficiaire»)

ET: DOMAINE DES MANOIRS INC.
(ci-après «l'Entrepreneur»)

ET: LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.
(ci-après «l'Administrateur»)

No dossier CCAC: S12-101602-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre: Me Lydia Milazzo

Pour le Bénéficiaire: Madame Catherine Hudon

Pour l'Entrepreneur: Madame Catherine Mignault

Pour l'Administrateur: Me Avelino De Andrade

Date de l'audition: 31 janvier, 2013

Date de la sentence: 26 février, 2013

Identification complète des parties

Bénéficiaire
9190-8400 Québec Inc.
Représentée par Mme. Catherine
Hudon
5700 Place Trenet, #303
Laval (Québec) H7K 3Z2

Entrepreneur: *Domaine Des Manoirs Inc.*
Représentée par Mme. Catherine
Migneault
10260, rue Des Récollets
Montréal-Nord (Québec) H1H 4E6

Administrateur: *La Garantie Habitation du Québec Inc.*
9200, boul. Métropolitain Est
Montréal (Anjou), Québec, H1K 4L2

Procureur: Me Avelino De Andrade

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 23 octobre, 2012

Historique du dossier

19 novembre 2007 : Contrat Préliminaire de Vente et Contrat de Garantie Obligatoire (Pièce A-4);

30 mai 2008 : Formulaire d'Inspection Pré-réception (pièce A-3);

4 juin 2008 : Les parties signent un Acte de Vente devant notaire;

12 août 2008 : Les parties signent un acte dont le but est de corriger le prix de vente (Pièce A-2);

22 avril 2010: Le Bénéficiaire fait parvenir une Mise en Demeure à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur (Pièce A-7);

21 septembre 2012: Décision de l'Administrateur (Pièce P-5);

16 octobre 2012: Réception par le CCAC de la Demande d'Arbitrage du Bénéficiaire;

23 octobre 2012: Notification de la Demande d'Arbitrage et Nomination de l'Arbitre;

1er novembre 2012 Réception du cahier de pièces de l'Administrateur;

- 10 janvier 2013: Audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 31 janvier 2013: Audience à la salle 2.03 du Palais de justice de Laval.

Juridiction

1. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties. Le tribunal déclare que juridiction lui est acquise.

La Décision de l'Administrateur

2. Le Bénéficiaire a interjeté appel de la décision de l'Administrateur du 21 septembre 2012, laquelle décision a rejeté la réclamation du Bénéficiaire. Celui-ci réclamait le parachèvement de travaux, plus précisément l'installation d'un foyer, ou subsidiairement, une compensation monétaire, soit le remboursement d'un montant équivalant à la valeur de ces travaux, que le Bénéficiaire estime à \$4000.00;
3. Selon la décision de L'Administrateur, la demande de parachèvement de travaux ne remplit pas les critères de l'Article 27, par.1 (a) du *Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiel Neufs*¹ (ci-après « le Règlement »).
4. En abordant la réclamation subsidiaire du Bénéficiaire, soit la demande de crédit au montant de \$4000.00, l'Administrateur prétend que cette demande est exclue de la juridiction de l'Arbitre, puisqu'il s'agit d'une compensation monétaire non-prévue par le Règlement.

Le Déroulement de l'Audience

5. À l'audience le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :
B-1 : copie d'un fax daté le 05/06/08 émanant de M. Alexandre Déry et adressé à l'Entrepreneur;
B-2 copie d'un fax daté le 27/10/08 émanant de M. Déry et adressé à l'Entrepreneur;

¹ Loi sur le Bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1, r. 02)

6. L'Administrateur a produit les pièces A1 à A-7, telles que contenues dans son cahier de pièces;
7. Le tribunal a entendu le témoignage d'un seul témoin, soit celui de Mme. Catherine Hudon, représentante du Bénéficiaire, les autres parties n'ayant présentées aucun témoin.

La preuve et la position des parties

8. Le 19 novembre 2007, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur signent un Contrat Préliminaire de Vente et Contrat de Garantie Obligatoire de Condominium, soit la Pièce A-4 (ci-après « le Contrat de Garantie »). La clause 2.1 du Contrat de Garantie stipule que le prix de vente est de « \$203, 728 avec foyer ». Selon le témoignage de Mme. Hudon, ceci constitue une erreur; la vente ne devait jamais inclure un foyer. Elle réitère, en contre-interrogatoire, le fait que la vente initiale devait se faire sans l'installation d'un foyer.
9. Mme. Hudon a, par la suite, référé le Tribunal à la Pièce A-3, soit le Formulaire d'Inspection Pré-réception pour la partie privative d'un bâtiment détenu en copropriété (ci-après « le Formulaire Pré-réception »), et plus particulièrement à la section 3, où l'on indique que le foyer est « à créditer ». Selon elle, il s'agit d'une correction au Contrat de Garantie, laquelle correction reflète la véritable entente entre les parties. Ce document porte la date du 30 mai, 2008.
10. Selon Mme. Hudon, une valeur de \$4000.00 aurait été convenue pour l'installation dudit foyer, suite au propos du surintendant du chantier. Le procureur de l'Administrateur s'est objecté à ce que Mme. Hudon témoigne sur son opinion quant à la valeur que représente ladite installation. Le Tribunal a signalé que Mme. Hudon n'a pas donné son opinion quant à ladite valeur, mais a plutôt relaté les discussions qui auraient eu lieu avec un représentant de l'Entrepreneur. De plus, le Tribunal note que l'Entrepreneur a, au moins de façon tacite, reconnu ce montant comme étant la valeur à créditer dans un courriel daté le 7 mai, 2012 et produit par l'Administrateur sous la côte A-6. Dans ledit courriel, Mme. Mignault, représentante de l'Entrepreneur et agissant à son nom, réclame du Bénéficiaire la somme de \$11,323.56 (montant représentant les taxes supplémentaires payées par l'entrepreneur et non-prévues à la vente), moins la somme de \$4000.00, laissant une balance de \$7,323.56. Cette réclamation de la part de l'Entrepreneur ne fait pas partie du dossier dont est saisi le Tribunal.

11. Les prétentions de l'Entrepreneur reposent sur les faits suivants, tels que relatés dans le courriel de Mme. Mignault à la Pièce A-6 : un Acte de Vente devant notaire est signé le 4 juin, 2008 et corrigé le 2 août, 2008. Selon la Pièce A-2, la correction consiste en la déduction d'un remboursement de T.P.S. et de T.V.Q., ayant comme effet la réduction du prix de vente total de \$231, 818.01 à \$221, 705.61 (ci-après « l'Acte de Correction ») Ni le foyer, ni le crédit pour l'installation de celui-ci est mentionné dans l'Acte de Correction; l'Acte de Vente n'a pas été produit. Toujours selon le contenu de la Pièce A-6, puisque le Bénéficiaire est une personne morale, ce dernier n'avait pas droit au remboursement prévu à l'Acte de Correction obligeant ainsi l'Entrepreneur à payer des taxes supplémentaires avec intérêts. Aucune preuve quant à la véracité de ces propos n'a été fournie par l'Entrepreneur;
12. Mme. Hudon témoigne que plusieurs tentatives de rejoindre l'Entrepreneur dans le but de récupérer ce crédit de \$4000.00, mais que ces appels et télécopies sont demeurés sans réponse de la part de l'Entrepreneur. Elle réfère le Tribunal à deux fax, dont un porte la date du 5 juin, 2008, produit sous la côte B-1, et un autre daté le 27 octobre, 2008, produit sous la côte B-2. Les deux font références à un chèque de \$4000.00 « moins le 220\$ », que l'Entrepreneur devait acheminer au Bénéficiaire, au nom de « Alexandre Déry », ancien président de celui-ci.
13. Mme. Hudon reconnaît que le représentant de l'Entrepreneur, M. Aldo Coviello, lui aurait dit lors d'une conversation téléphonique que l'Entrepreneur n'entendait pas donner de crédit au Bénéficiaire pour les raisons apparaissant à la Pièce A-6, soit que l'achat a été fait par l'entremise d'une compagnie n'ayant pas droit au des remboursements de taxes, contrairement à l'Acte de Correction, obligeant ainsi l'Entrepreneur payer des taxes supplémentaires, avec intérêts, au gouvernement, dont le montant dépassait la valeur du crédit réclamé par le Bénéficiaire. Selon Mme. Hudon, il n'appartient pas au Bénéficiaire de rembourser ces taxes à l'Entrepreneur, mais au notaire qui aurait commis l'erreur.
14. Mme. Hudon admet que ce n'est qu'un an plus tard que le Bénéficiaire envoie une mise en demeure à l'Entrepreneur, avec copie à l'Administrateur, soit la Pièce A-7, datée le 22 avril, 2010. Il s'agit du premier avis à l'Administrateur.
15. Le Bénéficiaire réclame la somme de \$4000.00, soit le crédit auquel aurait consenti l'Entrepreneur, ou subsidiairement, l'installation du foyer tel que prévu au Contrat de Garantie. Mme. Hudon souligne que le Bénéficiaire favorise la réclamation monétaire, car elle prétend ne plus avoir confiance en l'Entrepreneur. Le Bénéficiaire présente tout de même une réclamation subsidiaire pour le parachèvement de travaux, soit l'installation du foyer.

Bénéficiaire pour la somme de cinquante dollars (50.00\$) et
l'Administrateur du Plan de Garantie pour la balance de ces frais.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

REJETTE l'appel du Bénéficiaire;

CONDAMNE le Bénéficiaire au paiement des frais du présent arbitrage, limités
au montant de 50.00\$ et l'Administrateur au paiement de la balance de ces frais.

Montréal, le 26 février, 2013.



ME LYDIA MILAZZO