

---

**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 :** **9187-0725 QUÉBEC INC.;**  
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

**ET :** **ROSAMARIA NIGRO & JOE AZZI;**  
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**ET :** **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS  
NEUFS DE L'APCHQ;**  
(ci-après l' « **Administrateur** »)

Dossier n° : S12-102901-NP

---

**DÉCISION**

---

**Arbitre :** **Me Michel A. Jeannot**  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial

**Pour les Bénéficiaires :** **Madame Rosamaria Nigro**  
**Monsieur Joe Azzi**

**Pour l'Entrepreneur :** **Monsieur Haissam Karhani**  
(*absent*)

**Pour l'Administrateur :** **Me Patrick Marcoux**  
Savoie Fournier

**Date de la Décision :** 17 décembre 2012

**Identification complète des parties**

Bénéficiaire :

**Rosamaria Nigro**  
**Joe Azzi**

1441, rue Franklin  
Laval (Québec) H7W 1K7

Entrepreneur:

**9187-0725 Québec Inc.**  
(Phoenicia Construction)  
4930, boul. St-Jean  
C.P. 46563  
Pierrefonds (Québec) H9H 5G9

Administrateur :

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de  
l'APCHQ**

5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7

Et son procureur :  
Me Patrick Marcoux  
(Savoie Fournier)  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Montréal (Québec) H1M 1S7

## Décision

### Mandat

L'arbitre a reçu son mandat du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 6 novembre 2012.

### Historique

29 octobre 2012	Réception d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur au greffe du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial
6 novembre 2012	Notification d'arbitrage et nomination de l'arbitre
6 novembre 2012	Demande de provision pour frais à l'Entrepreneur et à l'Administrateur
9 novembre 2012	Correspondance aux parties pour disponibilités pour fixer enquête et audition
12 novembre 2012	Réception d'une correspondance des Bénéficiaires
15 novembre 2012	Correspondance à l'Entrepreneur
16 novembre 2012	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur
21 novembre 2012	Réception d'une correspondance de l'Entrepreneur
21 novembre 2012	Transmission d'une correspondance aux Bénéficiaires, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur
21 novembre 2012	Transmission d'un avis de convocation pour enquête et audition prévue le 17 décembre 2012
17 décembre 2012	Réception d'une correspondance électronique de l'Entrepreneur
17 décembre 2012	Transmission d'une correspondance électronique à l'Entrepreneur

### Trame factuelle

- [1] Dans la présente affaire, l'enquête et audition a été fixée au 17 décembre 2012 et en dépit du fait que l'Entrepreneur, lequel requière l'arbitrage (réformation de la décision de l'Administrateur), n'avait toujours pas acquitté les droits (la provision pour frais) tel que le requière le Règlement (ne voulant pas indûment retarder le processus);
- [2] Le matin même de l'enquête et audition, mais en temps utile avant l'heure prévue, l'Entrepreneur, par le biais d'un courriel, transmet une correspondance au greffe, laquelle se lisait intégralement comme :

«C'est impossible de venir aujourd'hui.»

- [3] Nulle part n'est-il fait mention que l'Entrepreneur requière (directement ou indirectement) un report de l'enquête et audition, simplement, qu'il ne sera présent;
- [4] Le greffe a immédiatement répondu par le même mécanisme électronique que la correspondance précitée informant l'Entrepreneur qu'un commentaire aussi spartiate ne pouvait, à lui seul sans autre détail et/ou explication, provoquer ou justifier un report de l'enquête et audition (si tel était son désir !) et ce dernier (l'Entrepreneur), fut enjoint à communiquer avec le greffe et/ou le président du tribunal afin que puisse être, à défaut, de ventiler, expliquer et/ou donner quelques détails, particularités et/ou précisions;
- [5] L'enquête et audition était prévue pour 9 :00 heures (am), le courriel fut transmis à 8 :45 heures (am) et invitait le représentant de l'Entrepreneur à communiquer jusqu'à et/ou vers 9 :30 heures (am);
- [6] À 9 :30 heures (am), toujours sans communication de l'Entrepreneur et à la demande et à l'insistance des deux (2) Bénéficiaires (présents) ainsi que de l'Administrateur (présent par le biais de son procureur), le tribunal n'eut d'autres alternatives que de procéder;
- [7] Considérant la trame factuelle apparente du dossier est à l'effet que :
- [7.1] l'Entrepreneur fut saisi d'une demande de remboursement d'acomptes versés, lesquels totalisaient la somme de quinze mille deux cent cinquante-six dollars (15 256,00 \$); somme qui fut déboursée sur la foi d'un contrat préliminaire entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, lequel (contrat préliminaire) était daté du 2 octobre 2010 et visait la construction et vente d'un bâtiment dont la livraison était prévue pour le ou vers le 1<sup>er</sup> septembre 2011;
- [7.2] il appert que les travaux pour le bâtiment n'ont toujours pas été débutés;
- [7.3] en temps utiles, les Bénéficiaires ont transmis un avis de résiliation (du contrat préliminaire) à l'Entrepreneur et ont demandés le remboursement de leur acompte; ce qui nous appert être en conformité avec les exigences du paragraphe 30 du contrat préliminaire (onglet 1 du cahier de pièces émis par l'Administrateur);
- [7.4] l'Entrepreneur s'est engagé à rembourser la somme de quinze mille deux cent cinquante-six dollars (15 256,00 \$) et à cet effet, un premier chèque au montant de cinq mille dollars (5 000,00 \$) fut tiré à l'ordre des Bénéficiaires (laissant ainsi un solde de 10 256,00 \$) [onglet 2 du cahier de pièces émis par l'Administrateur];
- [7.5] les pièces et les documents au dossier révèlent que l'Entrepreneur s'est, à maintes fois, engagé envers les Bénéficiaires à compléter le remboursement de l'acompte mais (et pour des raisons qui demeurent à être expliquées), ne s'est toujours pas acquitté de ce remboursement (onglet 3, en liasse, du cahier de pièces émis par l'Administrateur);
- [7.6] il me semble donc, que c'est à bon droit que l'Administrateur, après avoir constaté au(x) manquement(s) de l'Entrepreneur à ses obligations légales, à «ordonner» à l'Entrepreneur de rembourser aux Bénéficiaires la dite somme de dix mille deux cent cinquante-six dollars (10 256,00 \$);

- [8] Considérant la reconnaissance par l'Entrepreneur de l'exigibilité des sommes dues, considérant l'absence de toute nouvelle preuve (commentaires, correspondances, transmissions électroniques et/ou écrites) pouvant directement ou indirectement dédire la reconnaissance de l'Entrepreneur de l'exigibilité du remboursement de dix mille deux cent cinquante-six dollars (10 256,00 \$), considérant la transmission asthénique de l'Entrepreneur le matin de l'enquête et audition et qu'en dépit de l'invitation à communiquer avec le Tribunal à l'intérieur d'une fenêtre de temps raisonnable<sup>1</sup> et, subsidiairement en absence de toute(s) représentation(s) au soutien de la demande d'arbitrage, le Tribunal n'a d'autre alternative que de rejeter cette demande, confirmer la Décision de l'Administrateur [«du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (GMN)»] du 22 octobre 2012 dans leur dossier 203936-1 et d'ordonner à l'Entrepreneur à rembourser la dernière tranche (du dépôt) qu'il s'est engagé à rembourser aux Bénéficiaires, à savoir la somme de dix mille deux cent cinquante-six dollars (10 256,00 \$);
- [9] Considérant l'article 123 du Règlement et puisque l'Entrepreneur est en demande, le Tribunal départage les coûts entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur en lien avec la Décision de l'Administrateur du 22 octobre 2012 sous la plume de l'inspecteur Yvan Gadbois dans leur dossier 203936-1;

**CONDAMNE ET ORDONNE** à l'Entrepreneur à verser aux Bénéficiaires, sur réception des présentes, la somme de dix mille deux cent cinquante-six dollars (10 256,00 \$) avec intérêts au taux légal à compter de la Décision du 22 octobre 2012;

**LE TOUT AVEC FRAIS** à être départagé entre l'Entrepreneur et l'Administrateur du plan de garantie.

Montréal, le 17 décembre 2012

**Me Michel A. Jeannot**  
Arbitre / CCAC

<sup>1</sup> Correspondance et/ou communication qui d'ailleurs ne nous est jamais parvenue