
**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 : **SORECONI**

ENTRE : **SABRINA DE LUCA
ET
MAURIZIO DI MAIO**

(ci-après les « Bénéficiaires »)

ET : **MAISONS USINÉES CONFORT DESIGN INC.**

(ci-après l'« Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE
L'APCHQ INC.**

(ci-après l'« Administrateur »)

No. dossier SORECONI : 080430001
No. bâtiment: 115698-1

SENTENCE ARBITRALE SUR UNE OBJECTION PRÉLIMINAIRE

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : Monsieur Maurizio Di Maio
Madame Sabrina De Luca

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Sylvain Nadeau

Pour l'Administrateur : Me Elie Sawaya

Date d'audience : 28 janvier 2009

Lieu d'audience : 1010, rue de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2

Date de la sentence : 10 mars 2009

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 6 novembre 2008.

Historique du dossier :

- 13 juillet 2006 : Contrat d'entreprise et de garantie;
- 18 juillet 2006 : Acte de vente notarié;
- 5 mars 2007 : Inspection pré-réception et déclaration de réception du bâtiment;
- 16 novembre 2007 : Demande de réclamation des Bénéficiaires;
- 4 décembre 2006 : Correspondance des Bénéficiaires à l'Entrepreneur et l'Administrateur;
- 29 octobre 2007 : Correspondance des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
- 12 décembre 2007 : Avis de 15 jours à l'Entrepreneur;
- 19 décembre 2007 : Correspondance de l'Entrepreneur à l'Administrateur;
- 25 mars 2008 : Décision de l'Administrateur, version française;
- 25 mars 2008 : Décision de l'Administrateur, version anglaise;
- 30 avril 2008 : Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
- 23 mai 2008 : Télécopie de *SORECONI*;
- 23 mai 2008 : Courriel des Bénéficiaires à *SORECONI* pour l'annulation de la demande d'arbitrage;
- 30 mai 2008 : Télécopie de l'Administrateur à *SORECONI*;
- 12 juin 2008 : Documents de quittance et de transaction;

- 2 septembre 2008 : Correspondance de l'Administrateur aux Bénéficiaires;
- 6 novembre 2008 : Demande d'arbitrage;
- 6 novembre 2008 : Nomination de l'arbitre;
- 13 novembre 2008 : Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus d'arbitrage;
- 27 novembre 2008 : L'Administrateur sous la plume de ses procureurs (Savoie Fournier / Me Elie Sawaya) avise de l'intention de contester la recevabilité de la demande;
- 18 décembre 2008 : Lettre de l'arbitre confirmant la séance d'arbitrage sur la question préliminaire de l'Administrateur sera fixée au 28 janvier 2009 (arbitrage sur la question préliminaire);

=====

Admission

- [1] Il s'agit d'une décision unique de l'Administrateur, elle porte date du 25 mars 2008, et est sous la plume de, M. Michel Hamel, T. P.
- [1.1] La décision comporte six (6) points (numérotés de 1 à 6) et aucuns de ces points n'ont été reconnus par l'Administrateur dans le cadre du contrat de garantie.
- [2] La date de réception par la poste recommandée de la décision de l'Administrateur pour les Bénéficiaires est le 4 avril 2008 et une demande d'arbitrage qui se limite au point 4 de la décision est formée le ou vers le 30 avril 2008.
- [3] Le Bénéficiaire, l'entrepreneur et l'Administrateur transigent « *hors Cour* », le seul point, objet de l'arbitrage, (point 4, angle de toiture inclinée) fait l'objet d'un compromis et une copie du document officiant ce règlement est produit par l'Administrateur. (Ce document se retrouve à l'onglet no. 15 du cahier de pièces émis par l'Administrateur).
- [4] En date du ou vers le 23 mai 2008, les Bénéficiaires communiquent avec le Greffe de Soreconi, confirment leur désintéressement du processus, le Greffe (de Soreconi) transmet à l'Administrateur la demande d'annulation par les Bénéficiaires. Copies de ces actes juridiques sont produites par l'Administrateur et se retrouvent aux onglets 11 et 13 de son cahier de pièces.
- [5] À ce moment précis (i.e. : le 23 mai 2008), le dossier d'arbitrage est réglé, voir même déserté, et sujet à la transaction privée (onglet 14 du cahier de pièces émis par l'Administrateur), la décision de l'Administrateur du 25 mars 2008 a acquis force de loi entre les parties.
- [6] Deux (2) semaines plus tôt, soit en date du 9 mai 2008, les Bénéficiaires auraient communiqué (électroniquement) avec un représentant au Greffe de la Société d'arbitrage et demande s'il est toujours possible de faire une demande d'arbitrage sur d'autres points de la décision du 25 mars 2008 (i.e. : sur des points refusés par l'Administrateur et pour lesquels les Bénéficiaires n'avaient par demandé l'arbitrage).
- [7] Le Greffier leur répond qu'ils (les Bénéficiaires) peuvent faire une demande, il appartiendra à l'arbitre de trancher. Il s'agit probablement du seul commentaire que le Greffier est habilité à faire puisqu'il serait inapproprié pour ce dernier de « juger » de la réception d'une demande (au stade de sa réception physique au Greffe).

- [8] Fait important ici à noter, cette demande d'information et/ou transmission est adressée au Greffe de l'organisme d'arbitrage plus de trente (30) jours de la réception du Bénéficiaire de la décision de l'Administrateur.¹
- [9] Ce délai de trente (30) jours (après réception par les Bénéficiaires par la poste recommandée de la décision de l'Administrateur) n'est pas un délai de rigueur, et nous le savons, il appartient à l'Arbitre de décider s'il y a dépassement raisonnable, excusable et pardonnable.

Discussions

- [10] Le présent dépassement est-il, (à défaut d'être contemporain à l'expiration du délai) justifié?
- [11] Il est clair que les Bénéficiaires envisageaient de formuler dès le 9 mai 2008 une demande d'arbitrage, ils n'étaient alors que de quelques jours à l'extérieur de leur délai. Ils ont décidé d'attendre au 3 novembre 2008 avant de revendiquer, (de préférence à faire une demande d'arbitrage, de façon contemporaine à l'expiration du délai, et subséquemment demander à l'arbitre nommé de suspendre et accorder du délai; une situation, qui survient licitement et fréquemment).
- [12] Les bénéficiaires envisageaient la possibilité de faire une demande d'arbitrage le 9 mai 2008 et plus de deux (2) semaines plus tard, alors qu'ils passent compromis et contractent un règlement, (le 23 mai 2008) aucune réserve n'est faite, aucune mention n'est apparente aux documents (onglets 14 et 15 du cahier de pièces émis par l'Administrateur);
- [13] Les Bénéficiaires ont requis l'arbitrage sept (7) mois après réception de la décision de l'Administrateur et expliquent ce dépassement de plus ou moins six (6) mois, du fait qu'ils n'étaient pas en mesure de prévariquer les sommes nécessaires à obtenir une expertise et ainsi se satisfaire de la pertinence d'une nouvelle demande d'arbitrage.
- [14] Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, je ne peux retenir cet argument.

Décision

- [15] suivant mon appréciation des faits et de ma compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, je suis d'opinion que les explications soumises pour proposer que les délais puissent être ignorés, ne sont pas raisonnables dans les circonstances, ne peuvent être retenus.

¹ Article 19 du Règlement R.R.Q.c.B-1.1,r.0.2 – Cour Supérieure 540-05-007000-023

- [16] L'Arbitre retient l'objection préliminaire de l'Administrateur et déclare irrecevable la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.
- [17] En vertu de l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie du bâtiment résidentiel neuf*, et vu que les Bénéficiaires appelants n'ont obtenu aucun gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, l'Arbitre doit départager des coûts d'arbitrage entre l'Administrateur du Plan et les Bénéficiaires.
- [18] En conséquence, je déciderai que les frais d'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité selon l'article 116 et 123 du *Règlement R.R.Q.c.B-1.1.r.0.2* seront partagés entre les Bénéficiaires pour la somme de cinquante (50,00\$) dollars, et l'Administrateur du Plan de garantie de l'A.P.C.H.Q., pour la balance du coût du présent arbitrage.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

MAINTIENT la décision du 25 mars 2008 sous la plume de Michel Hamel T .P.

LE TOUT avec frais à être départager entre les Bénéficiaires pour la somme de cinquante (50,00 \$) dollars, et l'Administrateur pour la balance du coût du présent arbitrage.

Montréal, le 10 mars 2009



ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI