

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No. de référence de G.A.M.M.: 2005-12-003
No. de référence de l'arbitre: 13 185-5

**GROUPE D'ARBITRAGE ET DE
MÉDIATION SUR MESURE
(G.A.M.M.)**

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Montréal, le 7 juin 2006

DOMENICO FORTE

-et-

AMALIA FORTE

« Bénéficiaires » / Demandeurs

c.

**9061-2607 QUÉBEC INC.
(CONSTRUCTIONS ET
RÉNOVATIONS OMEGA)**

« Entrepreneur » / Défenderesse

-ET-

**LA GARANTIE HABITATION DU
QUÉBEC INC.**

« Administrateur » / Mise en cause

SENTENCE ARBITRALE INTÉRIMAIRE

**APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES ET DES
REPRÉSENTATIONS DE PART ET D'AUTRE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE
PROCÈDE À RENDRE LE JUGEMENT INTÉRIMAIRE SUIVANT:**

1. FAITS ET PROCÉDURES

Les Bénéficiaires ont conclu un contrat de vente et de garantie avec l'Entrepreneur pour la construction de leur maison le 17 septembre 2001. La prise de possession de celle-ci a eu lieu le ou vers le 18 septembre 2002.

En septembre et en octobre 2002, les Bénéficiaires ont porté plainte en vertu du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs auprès de l'Administrateur concernant les travaux de l'Entrepreneur. Cette plainte a donné lieu à une première inspection de la propriété des Bénéficiaires par l'Administrateur les 24 octobre et 5 novembre 2002 ainsi qu'au premier rapport de l'inspecteur-conciliateur daté du 10 décembre 2002.

Les Bénéficiaires ont formulé une deuxième plainte à l'Administrateur et ce dernier a procédé à une inspection supplémentaire de la propriété des Bénéficiaires le 21 janvier 2003 et à la rédaction d'un deuxième rapport d'inspection daté du 20 février 2003.

Le 24 mars 2003, le procureur des Bénéficiaires fit parvenir à l'Administrateur un rapport d'architecte (pièce A-2) selon lequel la propriété des Bénéficiaires aurait été construite de façon non conforme aux plans.

Le 12 décembre 2003, l'Administrateur a inspecté pour une troisième fois la propriété des Bénéficiaires et a rendu un troisième rapport, daté du 17 décembre 2003.

Le 3 novembre 2004, l'Administrateur a inspecté pour une quatrième fois la propriété des Bénéficiaires et a rendu un quatrième rapport daté du 16 décembre 2004.

Le 1^{er} février 2005, les Bénéficiaires ont interjeté appel de la décision de l'Administrateur rendue le 16 décembre 2004.

L'Administrateur a soulevé des objections préliminaires relativement à la dénonciation à l'Entrepreneur par les Bénéficiaires des défauts et travaux qu'ils réclamaient. Le Tribunal d'arbitrage a rendu une décision préliminaire le 13 décembre 2005 par laquelle il a rejeté, en raison des circonstances exceptionnelles et particulières de l'espèce, les objections soulevées par l'Administrateur et a permis l'audition au fond du litige.

Toutes les parties ont été dûment convoquées à une audition d'arbitrage débutant le 29 mai 2006. La veille de l'audition, soit le 23 mai 2006, l'adjointe de l'arbitre a confirmé avec les représentants de l'Entrepreneur qu'ils avaient connaissance de la date fixée pour l'audition et qu'ils allaient être présents.

Le Tribunal d'arbitrage a visité les lieux le 29 mai 2006 et a effectué une étude détaillée des plaintes des Bénéficiaires, en présence des Bénéficiaires et de l'Administrateur, de leurs procureurs et de leurs experts respectifs. L'Entrepreneur ne s'est pas présenté sur les lieux ni aux journées d'audition subséquentes.

Une première journée d'audition a suivi le 30 mai 2006. Avant de débiter la deuxième journée d'audition le 5 juin 2006, les procureurs des Bénéficiaires et de l'Administrateur ont informé le

Tribunal d'arbitrage qu'un règlement sur l'ensemble des points à un exception près était intervenu.

2. RÈGLEMENT INTERVENU

Les parties ont convenu que :

- 1) Tous les points soulevés par les Bénéficiaires et traités dans les quatre rapports d'inspection de l'Administrateur (pièce A-2) sont définitivement et complètement réglés, sauf quant aux fenêtres de la propriété;
- 2) Les Bénéficiaires donnent une quittance complète et finale pour tous les points dans les quatre rapports de l'inspecteur-conciliateur, sauf quant aux fenêtres de la propriété;
- 3) L'Administrateur versera aux Bénéficiaires, à titre de compensation, la somme forfaitaire de sept mille cinq cent dollars (7 500.00\$) dans les quinze (15) jours de la date de la présente sentence intérimaire;
- 4) Les Bénéficiaires récupéreront aussi la somme de douze mille dix sept dollars (12 017.00\$) et ses intérêts, le cas échéant, somme détenue en fidéicommiss par le procureur des Bénéficiaires, conformément à l'article 11 du *Règlement sur le Plan de la garantie des bâtiments résidentiels neufs*;
- 5) L'Administrateur autorise la libération et la remise par le procureur des Bénéficiaires à ces derniers de la somme présentement détenue en fidéicommiss;
- 6) L'Administrateur demeurera responsable de toute réclamation relative aux fenêtres de la propriété des Bénéficiaires et s'engage à exécuter les travaux pertinents conformément aux règles de l'art au plus tard le 31 octobre 2006, sauf permission de ce Tribunal d'arbitrage de prolonger le délai. Le caractère fondé d'une telle demande, le cas échéant, sera examiné au moment de celle-ci. Le Tribunal d'arbitrage reste saisi de la question des fenêtres de la propriété et les parties réservent leurs droits de faire leurs représentations subséquentes à cet égard;
- 7) L'Administrateur s'engage à tenir les Bénéficiaires indemnes de toute réclamation de l'Entrepreneur concernant la remise aux Bénéficiaires du montant mentionné en fidéicommiss.

3. FRAIS D'ARBITRAGE

Les parties s'entendent afin que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE du règlement intervenu entre les parties le 5 juin 2006, à savoir les points 1 à 7 énoncés plus haut, et ordonne aux parties de s'y conformer.

ORDONNE à l'Administrateur de payer les frais d'arbitrage.

Me Jeffrey Edwards, arbitre

Pour les Bénéficiaires :
Me Stephen Ashkenazy
HAMILTON COOPER ASHKENAZY

Pour l'Administrateur. :
Me Avelino de Andrade
LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

Visite des lieux :
Audition:
Sentence arbitrale intérimaire:

29 mai 2006
30 mai et 5 juin 2006
7 juin 2006