

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r.0.2, *Loi sur le bâtiment*, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

---

Entre

**BERTRAND SAINDON ET CÉCILE DION**

Bénéficiaires

Et

**EMLI CONSTRUCTION INC.**

Entrepreneur

Et

**LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ**

Administrateur

N° dossier Garantie : 068524-1

N° dossier GAMM : 2008-09-003

N° dossier Arbitre : 13 185-39

---

## SENTENCE ARBITRALE RENDUE SUR REQUÊTES EN REJET

---

Arbitre:	Me Jeffrey Edwards
Pour les Bénéficiaires:	Madame Cécile Dion Monsieur Bertrand Saindon
Pour l'Entrepreneur:	Me Jean Cantin
Pour l'Administrateur:	Me Patrick Marcoux (Savoie Fournier)
Date de l'audition d'arbitrage :	Le 12 décembre 2008
Report de la décision pendant les discussions entre les parties :	Le 15 janvier 2009
Date de la décision :	Le 29 janvier 2009

---

**APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES ET ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION SUIVANTE:**

**1. LES FAITS**

[1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi de deux (2) requêtes en rejet, l'une de l'Entrepreneur et l'autre de l'Administrateur.

[2] Le motif des demandes de rejet est que les Bénéficiaires ont réalisé les travaux correctifs en litige, et ce, avant la date initiale fixée pour l'audition d'arbitrage, soit le 30 septembre 2008.

[3] Pendant l'audience téléphonique préparatoire du 24 septembre 2008, la Bénéficiaire Cécile Dion a confirmé que **tous** les travaux de correction qui faisaient l'objet de la demande d'arbitrage ont été réalisés et complétés. Le Tribunal d'arbitrage a interrogé la Bénéficiaire afin de connaître la raison pour laquelle les Bénéficiaires ont procédé aux travaux correctifs avant même la date d'audition. La Bénéficiaire a répondu qu'elle et le Bénéficiaire Bertrand Saindon sont en instance de séparation, que leur maison devait être vendue, que les Bénéficiaires étaient d'avis que la maison était invendable en raison des nombreux affaissements observés. La Bénéficiaire a déclaré également que la propriété allait être vendue devant le notaire très bientôt.

[4] Afin de s'assurer que les Bénéficiaires auraient l'opportunité de faire valoir devant le soussigné tous les motifs qui les ont incités à agir comme ils l'ont fait, le soussigné a convoqué les parties à une audition relativement aux requêtes en rejet de l'Entrepreneur et de l'Administrateur. À cette audition, les Bénéficiaires ont eu l'opportunité de s'exprimer par rapport aux raisons d'avoir effectué les travaux demandés avant la date d'audition. Les Bénéficiaires n'ont pas mis en demeure l'Entrepreneur ni l'Administrateur avant d'effectuer les travaux et n'ont nullement avisé l'Administrateur qu'ils allaient procéder aux travaux. Le Tribunal d'arbitrage est d'avis

qu'aucun moyen valable ou qui peut justifier le comportement des Bénéficiaires dans les circonstances n'a été établi.

[5] Or, la date pour l'audition d'arbitrage était fixée depuis le 29 mai 2008. La date fixée était la première date qui convenait à toutes les parties et a été choisie avec le concourt et la participation des Bénéficiaires. Les Bénéficiaires n'ont jamais soulevé une problématique par rapport à une urgence concernant la date d'audition.

[6] Selon le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>1</sup>, le rôle de l'arbitre dans une demande d'arbitrage est de décider du bien fondé de la décision de l'Administrateur. Dans l'hypothèse où l'arbitre décide que des travaux sont à faire, il a l'autorité d'ordonner que l'Entrepreneur les réalise, et à défaut, que l'Administrateur les réalise à la place de l'Entrepreneur.

[7] En procédant de manière unilatérale à la réalisation des travaux correctifs qu'ils réclamaient, et ce, sans préalablement prévenir ni l'arbitre, ni l'Entrepreneur ni l'Administrateur, les Bénéficiaires ont malheureusement fait en sorte que le Tribunal d'arbitrage n'ait plus de matière à décider concernant la demande d'arbitrage.

[8] En se faisant eux-mêmes justice alors qu'ils savaient qu'une date d'audition pour leur demande d'arbitrage était fixée et que leur demande était toujours pendante, le Tribunal d'arbitrage considère que les Bénéficiaires se sont mis dans une position où le Tribunal d'arbitrage ne peut plus intervenir. Il nous paraît évident en l'espèce que le recours des Bénéficiaires est désormais irrecevable et il n'est pas raisonnable que les parties et le Tribunal d'arbitrage entraînent plus de frais en continuant davantage dans le présent dossier, notamment en procédant à l'audition d'arbitrage sur le fond avec les nombreux témoins annoncés, incluant des témoins experts.

[9] C'est pourquoi le Tribunal d'arbitrage accueille les deux (2) requêtes en rejet.

---

<sup>1</sup> L.R.Q., c. B.1-1, r.0.2.

[10] L'Administrateur accepte néanmoins de prendre à sa charge tous les frais d'arbitrage encourus relativement à la présente demande d'arbitrage. Le Tribunal d'arbitrage prend acte de cet engagement.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:**

**ACCUEILLE** la requête en rejet de l'Entrepreneur et la requête en rejet de l'Administrateur de la demande d'arbitrage;

**PREND ACTE** de l'offre de l'Administrateur d'assumer les frais d'arbitrage dans la présente demande.

*(s) Me Jeffrey Edwards*

---

Me Jeffrey Edwards, arbitre