

**ARBITRAGE SELON LE RÈGLEMENT SUR LE  
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(DÉCRET 841-98 DU 17 JUIN 1998, c.B-1.1, r.8)**

**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)  
(ORGANISME D'ARBITRAGE ACCRÉDITÉ PAR LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC)**

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LAVAL  
DOSSIER CCAC : S14-120901-NP

**TERESA BASTONE**

et

**PAOLO BASTONE**

**BÉNÉFICIAIRES**

**c.**

**LES HABITATIONS JULIEN S.**

**ENTREPRENEUR**

et

**LA GARANTIE ABRITAT INC.**

**ADMINISTRATEUR**

ARBITRE : YVES FOURNIER  
DATE : 04 JUILLET 2015

---

## DÉCISION

---

- [1] Le 29 janvier 2015, le soussigné était nommé arbitre dans le présent dossier.
- [2] Le 18 février 2015, l'arbitre recevait le cahier de pièces de l'Administrateur.
- [3] La demande d'arbitrage fut formulée par l'Entrepreneur.
- [4] Une première conférence téléphonique prit place le 16 avril 2015 pour laquelle l'Entrepreneur n'était pas représenté.
- [5] Une seconde conférence téléphonique prit place le 24 avril 2015 à laquelle toutes les parties participaient.
- [6] Au cours de cette dernière conférence le représentant de l'Entrepreneur fit valoir que contrairement à la prétention du conciliateur, un formulaire pré-réception avait été signé par les parties et qu'il y avait eu effectivement une inspection pré-réception.
- [7] Les Bénéficiaires ont reconnu l'existence et les signatures apportées audit formulaire.
- [8] Le représentant de l'Entrepreneur affirma que ce document avait été acheminé au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC), ce qui ne fut pas contesté.
- [9] De plus, il soutient qu'un document fut signé par les Bénéficiaires quant au crépi.
- [10] Ces éléments rapportés par l'Entrepreneur et dont le conciliateur ignorait ou encore qu'il n'était pas en possession des documents rapportés par l'Entrepreneur changent totalement l'approche de plusieurs des points en litige.
- [11] Le 4 mai 2015, la procureure de l'Administrateur écrivit à l'arbitre dans ces mots :

*Monsieur l'Arbitre,*

*Après discussion avec le conciliateur au dossier, ce dernier m'a informée de son intention de procéder à un addendum majeur de la décision rendue et portée en arbitrage vu le fait que l'administrateur avait considéré à tort qu'il n'y avait pas eu d'inspection pré-réception de l'immeuble. En effet, M. Jocelyn Dubuc aurait jugé qu'il n'y avait pas eu d'inspection pré-réception et que la liste du 16 décembre 2013 devait être considéré comme tel. Or, un formulaire d'inspection pré-réception a été produit dans le cahier de l'administrateur et la bénéficiaire et l'entrepreneur en ont reconnu la validité lors de la conférence téléphonique. Il ressort clairement que M. Dubuc n'avait pas eu connaissance du document du formulaire d'inspection pré-réception lorsqu'il a rendu sa décision. Nous croyons donc, afin de minimiser les coûts pour toutes les parties, qu'il serait préférable de rendre une nouvelle décision, soit un Addendum, afin de rectifier la première avant de tenir l'arbitrage ou que ne soit plaidé un moyen préliminaire puisque la nouvelle décision sera très différente de l'ancienne en ce qu'elle n'accueillera pas les points touchant les malfaçons apparentes ni le parachèvement. Bien évidemment, notre conciliateur s'engage à rendre sa décision le plus rapidement possible.*

*Conséquemment, nous vous soumettons respectueusement que nous souhaiterions attendre avant de fixer l'arbitrage dans le présent dossier.*

*Dans l'attente de votre décision quant à notre demande, veuillez agréer, Monsieur l'Arbitre, l'expression de nos sentiments les meilleurs.*

*Me Julie Parenteau  
Avocate*

[12] Suite à cette proposition l'arbitre confirmait à Me Parenteau que ce positionnement était approprié puisqu'il minimiserait notamment délais et coûts.

[13] Le 17 juin 2015, Me Julie Parenteau transmettait à l'arbitre l'Addenda daté du 25 mai 2015 lequel était rédigé par le même conciliateur.

[14] Le 18 juin, la procureure de l'Administrateur convenait que sa demande d'arbitrage pour la décision initiale rendue le 27 octobre 2014 devenait sans objet et que le présent arbitrage n'avait plus sa raison d'être.

[15] La situation décrite plus haut oblige l'arbitre à clore le dossier.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**CONSTATE** l'accord de l'Administrateur quant au fait que la demande d'arbitrage liée à la décision du conciliateur du 27 octobre 2014 est devenue sans objet ;

**PRONONCE** l'arrêt de l'arbitrage ;

**CONDAMNE** l'Administrateur à payer les frais du présent arbitrage.

**LAVAL**, ce 4 JUILLET 2015

*Yves Fournier*

---

**YVES FOURNIER**  
**ARBITRE CCAC**