

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.**

**PLAN DE GARANTIE
043959**

Dossier no : 040414003

Construction Brikon
9059-7782 Québec inc.

Entrepreneur
Demandeur appelant et Intimé

c.

Mme. Franca de Gaetano
Demanderesse appelante et Intimée

Et

LA GARANTIE des Bâtiments
Résidentiels Neufs de L'APCHQ

Administrateur du plan de Garantie
Mis en cause

**16 juin 2004
30 novembre 2004**

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENITIELS NEUFS**

ARBITRE :
Marcel Chartier , avocat
Ferland Marois Lanctot/ Soreconi
555, boul. René- Lévesque, bureau 1220
Montréal, QC , H2Z 1B1

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 23 avril 2004.

Historique du dossier

29 octobre 2002	Contrat d'entreprise
27 août 2003	Rapport d'inspection de l'architecte Morris Charney
9 septembre 2003	Réception du bâtiment
9 septembre 2003	Dépôt du Rapport d'inspection de l'architecte Charney
10 septembre 2003	Réclamation écrite de Me Macri procureur de la Bénéficiaire Franca DE Gaetano (onglet 6)
11 septembre 2003	Réception par l'Administrateur de la réclamation écrite (rapport de l'architecte Charney) de la Bénéficiaire, au montant de 125,000 \$
22 janvier 2004	Inspection du bâtiment par l'Administrateur
24 février 2004	Inspection du bâtiment par l'Administrateur
29 mars 2004	Rapport d'inspection du conciliateur Rénald Cyr
9 avril 2004	Contestation écrite du rapport d'inspection de l'Administrateur par l'Entrepreneur
14 avril 2004	Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur chez Soreconi sur le rapport d'inspection de l'Administrateur daté du 29mars 2004

23 avril 2004	Désignation de l'arbitre
27 avril 2004	Demande d'arbitrage par le procureur de la Bénéficiaire Me Umberto Macri chez Soreconi sur le rapport d'inspection de l'Administrateur daté du 29 mars 2004
27 avril 2004	Lettre du procureur de la Bénéficiaire à l'effet qu'il procédera en arbitrage avec l'organisme Soreconi
17 mai 2004	Réception du cahier des pièces émis par l'Administrateur de A1 à A15
16 juin 2004	Audition
30 novembre 2004	2 ^{ème} journée d'Audition (entente)
1 ^{er} décembre 2004	Entente

Identification des parties

Bénéficiaire

Mme. Franca De Gaetano
7265 des Geraniums
St-Hubert QC J3Y 9K2
Me Umberto Macri procureur de la
Bénéficiaire
Tel. :(514) 256-3500 Fax :514 256-3164

Entrepreneur

9059-7782 Québec inc.
Construction Brikon
M. Ross Commodari, ing
9060 Champs d'eau
St- Leonard QC H1P 3M4
Tel. : (514) 327-5290
Fax : (514) 327-7252

Me Philippe Gauthier, procureur de
l'entrepreneur
Fax : (514-899-0476)
Tel : (514-899-5375)

Administrateur

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de L'APCHQ Inc
Me Sonia Beauchamp
Me François Laplante
5930 Boul. Louis H.-Lafontaine
Anjou QC H1M 1S7
Fax. : (514) 353-4871
Tel : (514) 353-1120

Liste des pièces produites au dossier

- Cahier de pièces émis par l'Administrateur et contenant 14 onglets (A-1 à A-14);
- Pièce E-1 : « Cost control sheet » comprenant 5 pages;
- Pièce E-2: « Construction budget» comprenant 13 pages ;
- Pièce E-3 : “Credits for works to be completed by client” comprenant une seule page.

Audition du 16 juin 2004

- [1] L'audition a eu lieu au bureau de l'APCHQ au 5930 Louis-Hippolyte Lafontaine à Anjou.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) M. Anthony Stamatakis, l'un des deux Bénéficiaires;
 - b) M. Ross Commodari, ingénieur, administrateur et directeur chez l'Entrepreneur;
 - c) Me, Philippe Gauthier, procureur de l'Entrepreneur;
 - d) Me Umberto Macri, procureur des Bénéficiaires;
 - e) M. Rénaud Cyr, conciliateur chez l'Administrateur;
 - f) Me Sonia Beauchamp, procureure de l'Administrateur;
- [3] Mme Franca De Gaetano et M. Anthony Stamatakis ont tous deux signé le contrat d'entreprise.
- [4] Il est important de signaler, à ce moment-ci, que, comme on l'a vu plus haut, et la Bénéficiaire et l'Entrepreneur ont inscrit la décision du conciliateur Cyr en arbitrage devant la Société Soreconi
- [5] L'Entrepreneur a une liste de 65 points en arbitrage et les Bénéficiaires ont une liste de 7 points afférents au rapport du conciliateur Rénaud Cyr, soit les points 31, 32, 33, 38, 44, 45, et 50
- [6] Cette demande d'arbitrage fait suite à un rapport de l'Administrateur en date du 9 mars 2004 qui est produit à l'onglet 10 du cahier des pièces émis par l'Administrateur.
- [7] Comme les deux parties, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, sont en appel de la décision de l'Administrateur, il a été convenu que l'on entendrait d'abord la preuve de l'Entrepreneur.

Preuve de l'Entrepreneur

- [8] La demande d'arbitrage fait suite à un rapport de l'Administrateur, en 66 points, en date du 29 mars 2004 produit dans l'onglet A-10 du Cahier de pièces émis par l'Administrateur; auparavant il y avait eu réception par l'Administrateur d'une réclamation écrite en date du 11 septembre 2003, des inspections en date du 22 janvier et du 24 février 2004 par le conciliateur Rénauld Cyr.
- [9] En début d'audience, l'Entrepreneur a produit d'abord la pièce E-1, soit un « control sheet », et la pièce E-2, un « construction budget », et la pièce E-3, soit une feuille d'ajustement ou plutôt « credit for works ». Ces documents ont été produits par le témoin Rosario Commodari qui est administrateur et directeur chez l'Entrepreneur depuis 2001. Il est ingénieur en bâtiment. Il est membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec depuis 1991. Puis il réfère à l'onglet 1 du cahier des pièces émis par l'Administrateur où l'on retrouve 3 documents. Dans le premier document l'on retrouve la version finale du « construction budget » en 16 pages. Le deuxième document de l'onglet 2 est un « contract of enterprise and garantie (contract building a house) », entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur. Le troisième document de l'onglet 1, comprenant 2 pages, est le contrat de construction entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires en date du 4 octobre 2002.
- [10] Et l'ingénieur Commodari témoigne à l'effet qu'il s'agit d'un contrat sans matériel, de gestion de projet car le client n'avait pas les plans au complet, comme par exemple les planchers et divers autres items. Et il a fait ce type de contrat car il savait qu'il y aurait des modifications en cours de route, dit-il.
- [11] L'ingénieur et les Bénéficiaires sont des gens qui se connaissent et qui se sont côtoyés souvent au cours des dernières années. Aussi, il trouve qu'il doit expliquer la façon dont les travaux ont été autorisés. Sur une question de son procureur, Me Gauthier, à l'effet de savoir la façon de gérer son mandat, il répond que les relations ont été très amicales, libérales et bonnes. Comme il connaissait très bien les Bénéficiaires, il trouve que tout a été fait de façon très ouverte et très informelle. Il s'est même rendu au bâtiment un dimanche pour installer des cadres.

- [12] Il faisait du mieux possible, quant à la qualité, quant au type de travail; pour ce qui est des matériaux, le tout était acheté en considérant le budget. Il réfère au premier document de l'onglet 1 du cahier des pièces.
- [13] À une question de Me Macri, le témoin répond que le contrat est basé sur le premier document de l'onglet 1.
- [14] À nouveau, c'est Me Gauthier qui le questionne et il répond qu'il a référé les Bénéficiaires à un architecte du nom de Tserotas. Finalement, continue-t-il, les Bénéficiaires l'ont engagé et ils l'ont payé directement. Il a pris le temps de vérifier les plans pour le coût de construction et c'est la seule interférence qu'il ait faite de ce côté. À une autre question de Me Gauthier à savoir si le budget était ajustable, il répond que tout s'est bien déroulé, mis à part certains délais. Il avait un peu d'implication du côté financement mais ce n'était pas là sa responsabilité. De fait, dit-il, il y a eu des changements et il réfère à la pièce E-1. Ce qui est écrit en bleu dans ledit document, ce sont des chiffres pour montrer de quel montant le budget a été dépassé. Et comme exemple, il réfère à la page 3 de E-1 sous la section extra où l'on trouve un chiffre de 288\$. Me Gauthier commente que l'Administrateur a statué en défaveur de sa cliente. Et il ajoute que, en droit, il doit référer à l'exception d'inexécution qui existe dans le présent cas. Et il trouve aussi que, dans le présent cas, il ne s'agit pas d'un contrat à forfait mais d'un contrat ouvert sur les montants et sur les matériaux. Et c'est pour cela que l'on trouve au deuxième document de l'onglet 1, soit le contrat d'entreprise, un montant de plus ou moins 408 737,75\$. Et le procureur Gauthier dit qu'il faut s'assurer que la partie adverse a rempli ses obligations. Il veut plaider du droit. L'ingénieur Commodari est bien prêt à faire les corrections.
- [15] Et c'est à ce moment que le Bénéficiaire Stamatakis est intervenu pour dire : « I am asking for the original invoices. » Il y eut alors discussion ouverte entre le Bénéficiaire Stamatakis et l'ingénieur Commodari. Aussi il a semblé au soussigné qu'il y aurait un grand intérêt à ce que le Bénéficiaire et l'ingénieur Commodari se parlent pour tenter d'en venir à une entente sur certains points, à tout le moins. Et le soussigné s'est retiré de la salle pour laisser les parties discuter librement.

[16] La discussion s'est continuée jusqu'à 12h40 et le soussigné, à son retour, a ajourné la session et une remise a été faite au 7 juillet 2004 à 9h30 au même endroit. Il n'y a pas eu d'audition le 7 juillet, mais une remise au 24 août, à laquelle date il y a eu une autre demande de remise d'audition qui a été fixée au 29 septembre 2004 ; il y a eu une autre demande de remise d'audition laquelle a été fixée au 2 novembre 2004 puis finalement au 30 novembre 2004.

AUDITION DU 30 NOVEMBRE 2004

[17] La séance d'audition a eu lieu au bureau de l'APCHQ au 5930 Louis-Hippolyte Lafontaine à Anjou.

[18] Étaient présents à l'audition :

- a) M. Ross Commodari, ingénieur, administrateur et directeur chez l'Entrepreneur,
- b) Me, Philippe Gauthier, procureur de l'Entrepreneur,
- c) Me Umberto Macri, procureur de la Bénéficiaire,
- d) M. Rénaud Cyr, conciliateur chez l'Administrateur,
- e) Me François Laplante, procureur de l'Administrateur.

[19] À l'audience, les parties ont fait la convention suivante :

1. Il y aura un paiement de 20 000 \$ taxes incluses, capital, intérêts et frais, payables le 1^{er} avril 2005. Des intérêts de 7% l'an seront payables le 1^{er} décembre 2004 sur la somme de 20 000\$, ce qui revient à la somme de 116,70 \$ par mois pendant quatre (4) mois.
2. L'Entrepreneur n'aura pas de travaux à faire quels qu'ils soient, sauf que " Foyer design ", sera autorisé à procéder, à terminer et à rendre fonctionnels les deux (2) foyers sur les items 9 et 10 du rapport du 29 mars du conciliateur Rénaud Cyr.


3. Monsieur Stamatakis pourra, dès maintenant communiquer avec "Foyer design " aux fins de procéder à terminer l'installation des foyers conformément aux points 9 et 10 du rapport mentionné précédemment;
4. Sur paiement de la somme de 20 000 \$ plus les intérêts ainsi qu'il est mentionné plus haut, il y aura radiation des deux (2) hypothèques légales, soit celle de Brikon (9059-7782 Québec inc.) et celle de Rocia. Brikon s'engage à faire radier les deux (2) hypothèques susmentionnées.
5. Brikon s'engage à prendre fait et cause pour les Bénéficiaires auprès de tous les sous-traitants.
6. Tant que la somme de 20 000 \$ plus intérêts n'est pas payée, Brikon n'aura pas l'obligation de radier l'hypothèque légale, ni de prendre fait et cause pour la Bénéficiaire.
7. Si, le 1^{er} avril 2005, la somme de 20 000 \$ plus intérêts n'a pas été payée à Brikon, une somme de 25 000 \$ plus taxes sera payable par les Bénéficiaires après avis de 7 jours expédié au procureur de la Bénéficiaire et à monsieur Stamatakis.
8. L'entente règle tous les points soumis à l'arbitrage par les parties, incluant le point 62 du rapport mentionné au point 2 de l'entente.
9. Les parties donnent quittance pleine et entière à l'Administrateur pour tous les points du rapport d'inspection du 29 mars 2004 et du rapport d'inspection supplémentaire du 25 mai 2004.
10. La présente entente constitue une transaction au sens des articles 2631 et ss. du Code civil du Québec.

[20] En conséquence l'arbitre entérine l'entente entre les parties et y donne force exécutoire à toutes fins que de droit.

COÛTS

[21] Les coûts sont à la charge de l'Administrateur conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie, puisque la Bénéficiaire a eu gain de cause sur au moins un point.

Montréal, 1^{er} décembre 2004

A handwritten signature in blue ink that reads "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive style with a large initial 'M' and 'C'.

Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)