

**Régie du Bâtiment**

Contrat Garantie no : 048645-3

**Soreconi**

Société pour la résolution des  
conflits Inc.

Dossier : 051213004

---

**Groupe Immobilier Scalimar Inc.**

Entrepreneur-appelant

c.

**Marleine Tremblay**

Bénéficiaire-défendeur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de  
l'APCHQ Inc.**

Administrateur de la Garantie

---

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENIELS NEUFS  
( Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

Arbitre  
Alcide Fournier  
1155 ouest, boul. René-Lévesque  
Bureau 2500,  
Montréal, Qc  
H3B 2K4

## Identification des parties

Bénéficiaires

Mme Marleine Tremblay  
3900, rue Rivard  
Montréal, Qc  
H2L 4H7

Entrepreneur

Groupe Immobilier Scalimar Inc.  
6832, rue Léon- Trépanier  
Montréal, Qc  
H4K 1J8

Administrateur

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de  
l'APCHQ Inc.  
5930, Boul. Louis-H. Lafontaine,  
Anjou, Qc  
H1M 1S7

**Mandat** : L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 2 février 2006.

### **Historique du dossier**

4 août 2002 :	Contrat préliminaire d'achat
01 novembre 2003 :	Bail de logement commençant le 01 novembre 2003
30 août 2004 :	Acte de vente
15 avril 2005 :	Réclamation pour frais de logement et entreposage
16 juillet 2005 :	Demande d'indemnisation
8 novembre 2005 :	Décision de l'administrateur
13 décembre 2005 :	Demande d'arbitrage
5 février 2006 :	Nomination de l'arbitre
28 février 2006 :	Convocation des parties à l'arbitrage
3 mai 2006 :	Deuxième convocation des parties
17 mai 2006 :	Audience

[1] À l'audience, les personnes suivantes sont présentes ou ont été entendues comme témoins :

-Mme Nicole Beaulieu Tremblay

-Mme Marleine Tremblay

-M. Philippe Pontbriand

-pour l'entrepreneur, M. Sam Scalia, Me Michel Leppi, notaire,  
et Me Dominique Bouvier

-pour l'administrateur, M. Michel Hamel et Me Chantal Labelle.

[2] L'entrepreneur conteste une décision de l'administrateur rendue le 8 novembre 2005, lui ordonnant de verser à Mme Marleine Tremblay la somme de 5,000.00 \$ pour frais d'hébergement dû au retard dans la livraison de son unité résidentielle.

[3] Selon la décision de l'administrateur, l'unité résidentielle devait être terminée et occupée le 1<sup>er</sup> novembre 2003, mais ne l'a été que vers le 27 août 2004, soit un retard de 270 jours dans la livraison.

[4] Compte tenu des reçus de loyers fournis par la bénéficiaire, l'administrateur accorde pour les frais de logement le maximum admissible par le règlement, soit 5,000.00 \$.

[5] Dans une lettre datée du 24 août 2004 (pièce E- 1), Me André Langlois, procureur de la bénéficiaire, réclame, entre autre, une somme de 7,500.00 \$ pour frais de storage qui, selon lui, doivent être payés par l'entrepreneur.

[6] Dans une réponse datée du 24 août, Me Bouvier affirme que la bénéficiaire doit à son client, l'entrepreneur, la somme de 20,000.00 \$ et que ce dernier exige le versement d'une somme de 15,000.00 \$ avant la signature de l'acte d'achat chez le notaire.

[7] Après discussions, la procureure de l'entrepreneur, Me Bouvier, écrit à Me Michel Lippé, notaire, le 25 août 2004 :

*« Après différents pourparlers, les parties en sont venues à l'entente suivante. Les acheteurs devront payer la somme additionnelle de 10,000.00 \$ avant la signature de l'acte d'achat par le moyen d'un chèque certifié ou mandat poste à l'ordre du Groupe Immobilier Scalimar.*

*Les acheteurs devront également signer une quittance totale, finale et irrévocable pour les frais d'entreposage qu'ils réclamaient. »*

[8] Ainsi, selon le procureur de l'entrepreneur, le montant de 15, 000.00 \$ a été réduit à 10,000.00 \$ pour tenir compte du remboursement de frais d'entreposage et à la condition qu'une quittance finale soit consentie à l'entrepreneur par la bénéficiaire, quittance qui a été signée devant le notaire.

[9] Les articles 13 et 14 du règlement prévoient que la garantie est limitée à un montant maximum de 5, 000.00 \$ pour couvrir les frais de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire durant la période de retard dans la livraison de l'unité résidentielle.

[10] Selon la preuve faite à l'audience, une transaction a été faite entre les parties pour couvrir les frais d'entreposage des biens de la bénéficiaire. Cette transaction implique une somme de 5 000,00 \$ et une quittance finale a été signée par la bénéficiaire.

[11] L'entrepreneur a donc déjà déboursé la somme maximale prévue au règlement sur le plan de garantie en ce qui concerne les indemnités pour frais de retard.

[12] L'arbitre doit appliquer les dispositions du règlement sur le plan de garantie, même si, compte tenu de la durée du retard, les montants impliqués pour entreposage, relogement et déménagement dépassent largement le montant maximum prévu.

[13] Dans le présent litige, faire droit à la demande de la bénéficiaire équivaldrait à obliger l'entrepreneur à verser 5,000.00 \$ pour l'entreposage, et 5,000.00 \$ pour le relogement, ce que le règlement ne prévoit pas.

[14] Le règlement prévoit que lorsque l'entrepreneur demande l'arbitrage, les frais sont partagés à parts égales entre celui-ci et l'administrateur.

[15] À l'audience, il a été convenu entre les parties que la bénéficiaire a jusqu'au 17 juin pour produire certains documents et que l'arbitre rendrait sa décision dans les 30 jours suivants.

[16] Après analyse de la preuve et du règlement, l'arbitre soussigné :  
-renverse la décision de l'administrateur,  
-rejette la demande de la bénéficiaire,  
-condamne l'entrepreneur et l'administrateur à payer les frais d'arbitrage à parts égales.

Alcide Fournier  
Arbitre  
30 juin 2006