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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **SORECONI**

ENTRE : **PAUL BACHAND**
(ci-après « le Bénéficiaire »)

ET : **3979687 CANADA INC. / NEWRECON
INC.**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION**
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI: 070502001
No. bâtiment: 23951

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour le Bénéficiaire : M. Paul Bachand
(par téléphone)

Pour l'Entrepreneur : M. Kostyantyn Bystrov

Pour l'Administrateur : Me Avelino De Andrade

Date d'audience : 30 octobre 2007
Lieu d'audience : 1010, de la Gauchetière
Ouest, Suite 950, Montréal

Date de la sentence : 31 octobre 2007

Identification complètes des parties

Arbitre : *Me Michel A. Jeannot*
PAQUIN PELLETIER
1010, de la Gauchetière Ouest
Suite 950
Montréal (Québec)
H3B 2N2

Bénéficiaires : M. Paul Bachand
#401, 820 – 15th, Avenue S.W.
Calgary (Alberta)
T2R 0S1

Entrepreneur: M. Kostyantyn Bistrov
3979687 Canada Inc. / Newrecon Inc.
350, rue Corot
Montréal (Québec)
H3E 1L6

Administrateur : *Garantie Qualité Habitation*
7400, boul. des Galeries-d'Anjou
Anjou (Québec)
H1M 3M2
Et son procureur :
Me Avelino De Andrade

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 27 août 2007.

Historique du dossier :

1^{er} avril 2005 : Contrat préliminaire;

21 juillet 2006 : « Termination Agreement » entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur;

20 février 2007 : Courriel entre l'Administrateur et l'Entrepreneur;

3 avril 2007 : Décision de l'Administrateur;

2 mai 2007: Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

11 mai 2007: *SORECONI* obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;

22 mai 2007 : Nomination de l'Arbitre;

24 mai 2007: Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir;

12 juin 2007 : Conférence téléphonique entre toutes les parties;

21 juin août 2007 : Lettre de l'arbitre aux parties fixant l'audition au 30 août 2007, à 11h00 am, au bureau de l'arbitre;

27 août 2007 : Demande de remise de l'arbitrage;

27 août 2007 : Courriel du Bénéficiaire à l'Arbitre;

30 août 2007 : Lettre de l'arbitre aux parties fixant l'audition au 30 octobre 2007, à 11h00 am, au bureau de l'arbitre;

30 octobre 2007: Enquête et audition du dossier.

Objection préliminaire :

- [1] Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par les parties, l'arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience, de consentement, est ouverte à 11h15am, mardi le 30 octobre 2007, au bureau de l'Arbitre.

Valeur en litige :

- [2] La valeur estimée de la réclamation est de vingt-huit mille cent deux dollars et quatre-vingt-cinq cents (28,102.85\$).

Mise en scène :

- [3] L'Administrateur est représenté par Me Avelino De Andrade, l'Entrepreneur par son administrateur et âme dirigeante, M. Kostyantyn Bystrov, le Bénéficiaire n'est pas présent physiquement, mais assiste (de consentement de tous) par le billet de la téléphonie mains libres.
- [4] La présente décision se limite à la décision de l'Administrateur du 3 avril 2007 sous la plume de Sylvain Beausoleil, responsable conciliateur pour la Garantie Qualité Habitation (Administrateur).
- [5] À la lecture des pièces et des correspondances au dossier, il ne s'agit que d'un seul poste de réclamation, et de façon plus précise, le Bénéficiaire requiert remboursement de l'Entrepreneur des acomptes versés et totalisant la somme de 28,102.85\$ (suivant l'annulation en bonne et due forme du contrat de vente – condominium - #005951, signé entre les parties en date du 1^{er} avril 2005).
- [6] Fait à noter, en tout temps pertinent aux présentes, l'Entrepreneur reconnaissait l'exigibilité de la somme réclamée par le Bénéficiaires, seul un différend existait quant à la date du paiement et/ou l'exigibilité de cette somme.
- [7] L'Administrateur reconnaît que le Bénéficiaire a, pour la mise en œuvre de la garantie des acomptes, suivi la procédure décrite aux paragraphes 2 à 6 de l'Article 34 du Règlement¹ en faisant les adaptations nécessaires.
- [8] Fait à noter, l'enquête et audition au mérite des présentes a été reportée à quelques reprises et à chaque fois, les reports étaient à la demande de l'Entrepreneur, ce dernier prétextant non pas un refus de payer mais un manque de liquidité.

L'enquête :

- [9] Séance tenante, le 30 octobre 2007, l'Entrepreneur se présente avec un chèque au montant de 28,102.85\$, à savoir la réclamation en capital du Bénéficiaire. Ce chèque est postdaté au 15 novembre 2007 et cet échéancier est jugé acceptable par le Bénéficiaire.

¹ R.R.Q. c.B-1.1, r.0.2

- [10] Force m'est de constater qu'il n'y a pas (qu'il n'y a plus) de différend et/ou de litige quant aux conditions de remboursement, ce qui habilite le soussigné (de consentement avec l'Administrateur) à renverser la décision du 3 avril 2007.
- [11] En vertu de l'Article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, et comme le Bénéficiaire a obtenu gain de cause, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

RENVERSE la décision du 3 avril 2007 de l'Administrateur;

CONDAMNE l'Entrepreneur à payer au Bénéficiaire la somme de 28,102.85\$.

CONDAMNE l'Entrepreneur à verser cette somme pour et au plus tard le 15 novembre 2007.

ACCORDE à l'Administrateur, advenant défaut par l'Entrepreneur d'honorer la présente décision, un délai de 45 jours de sa réception d'un avis écrit, l'avisant du défaut de l'Entrepreneur afin d'honorer la garantie et subsidiairement acquitter aux bénéfices du Bénéficiaire la somme précitée de 28,102.85\$.

LE TOUT avec frais à la charge de l'Administrateur.

Montréal, ce 31 octobre 2007



ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI