

---

**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 :** **DAVID RANAUDO ET LAURA CÔTÉ**  
(Ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**ET :** **IRLANE INC.**  
(Ci-après l'« **Entrepreneur** »)

**ET :** **LA GARANTIE ABRITAT INC.**  
(Ci-après l'« **Administrateur** »)

**Dossier Soreconi : 171104001**

---

**Décision sur la requête en rejet présentée par l'administrateur**

---

**Arbitre :** Me Christian Villemure

**Pour les Bénéficiaires :** David Ranaudo et Laura Côté  
(Se représentent seuls)

**Pour l'Entrepreneur :** M. Éric Champagne

**Pour l'Administrateur :** Me Martin Thibeault



Date de la Décision :

19 décembre 2017

**Identification complète des parties**

Bénéficiaires :

David Ranaudo et Laura Côté  
151, place Fernand-Lindsay  
Repentigny (Québec) J5Z 0B6

Entrepreneur :

Les habitations IRLANE INC.  
2031, Rang du bas-de-L'Assomption N.,  
Assomption (Québec) J5W 2J2

Et son représentant :  
M. Éric Champagne  
2031, Rang du bas-de-L'Assomption N.,  
Assomption (Québec) J5W 2J2

Administrateur :

LA GARANTIE ARBITRAT INC.  
7333, Place des Roseraies,  
Bureau 300  
Anjou (Québec) H1M 1S7

Et son procureur :

Me Martin Thibeault  
Avocat  
7333, place des Rosaires  
Bureau 300  
Anjou (Québec) H1M 1S7

## **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 29 mai 2017.

## **Valeur en litige**

La valeur en litige est : plus de 60 000 \$ (allégation de perte de l'ouvrage)

## **Introduction**

1. Le 13 mars 2017, l'Administrateur a rendu une décision dans ce dossier, suivant laquelle il rejetait les deux réclamations adressées par les bénéficiaires, à savoir :
  - 1) Fissures découvertes à la fondation de l'immeuble;
  - 2) Taches apparentes sur les marches de l'escalier intérieur en bois;
2. Le 11 avril 2017, le bénéficiaire David Ranaudo a déposé sa demande d'arbitrage pour obtenir la révision de la décision de l'administrateur;
3. Le 29 mai 2017, le soussigné a été nommé arbitre par le centre Soreconi pour l'arbitrage de la présente instance;
4. Après qu'une première conférence de gestion téléphonique de cette instance aie été reportée, une conférence de gestion téléphonique a eu lieu le 3 juillet 2017;
5. Durant cette conférence de gestion, les parties ont confirmé au tribunal d'arbitrage que l'arbitrage se limite à l'item un seulement, soit les fissures à la fondation de l'immeuble;
6. Le 3 juillet 2017, le Bénéficiaire a également fait l'admission que la réception du bâtiment par son propriétaire original date du 5 septembre 2012 et que la découverte des fissures objet de cet arbitrage, date de l'été 2016;
7. Un échéancier a également été convenu, suivant lequel l'échange des pièces et la communication des expertises, le cas échéant, devait être complété au plus tard le 15 septembre 2017;
8. Finalement, lors de la conférence de gestion téléphonique du 3 juillet 2017, l'Administrateur a annoncé qu'il allait probablement déposer une demande préliminaire suite au dépôt des pièces des bénéficiaires, et il a été entendu que cette demande devait être notifiée aux parties et au tribunal d'arbitrage au plus tard le 26 juillet 2017;
9. Le 23 novembre 2017, le procureur de l'Administrateur a effectivement notifié aux parties et au tribunal d'arbitrage un « moyen préliminaire en rejet de la demande d'arbitrage du bénéficiaire »;
10. Le 24 novembre 2017, les parties étaient convoquées pour une conférence de gestion téléphonique, suite à la terminaison des étapes prévues à l'échéancier;



11. Le 24 novembre 2017, les parties ont déclaré leur dossier complet, aucune expertise n'étant déposée par les parties relativement à la qualification et la gravité des fissures faisant l'objet de l'arbitrage;
12. Le bénéficiaire a également informé le tribunal d'arbitrage qu'il ne demandait plus la réparation des vices de construction allégués que constituent les fissures à son mur de fondation, puisque les réparations avaient été effectuées par un entrepreneur au printemps 2017;
13. Le 24 novembre 2017, le tribunal d'arbitrage a demandé aux parties s'il y a objection à ce que la demande en rejet de l'Administrateur soit entendue par le tribunal d'arbitrage, malgré son dépôt tardif eu égard à l'échéancier du 3 juillet 2017;
14. Toutes les parties ont convenu de relever l'Administrateur de son retard dans la notification de sa demande en rejet;
15. Le 24 novembre 2017, le tribunal d'arbitrage a demandé aux parties s'ils désirent disposer d'un délai pour préparer leurs arguments, considérant que la notification de la demande en rejet de l'Administrateur avait été faite la veille, le 23 novembre 2017;
16. Toutes les parties ont accepté de procéder à l'argumentation immédiatement, aucune des parties n'ayant de témoin à faire entendre et les parties étend d'accord pour procéder sur dossier;

### **DÉCISION**

17. La demande en rejet de procédure en vertu des articles 51 et suivants du *Code de procédure Civile* peut être présentée à tout moment durant l'instance et elle doit être accueillie s'il est démontré notamment que l'acte de procédure est manifestement mal fondé<sup>1</sup>;
18. Dans la présente affaire, un délai de plus de trois années s'est écoulé entre la date de la réception du bâtiment par son propriétaire original et la date de la découverte des fissures objet du présent arbitrage (voir le paragraphe 6 ci-devant);
19. Ainsi, le recours du Bénéficiaire repose sur l'article 10 (5) du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*. Cette portion de la garantie fait appel à l'application de l'article 2118 du Code civil du Québec;
20. Pour avoir gain de cause, le Bénéficiaire se doit de démontrer à la satisfaction du tribunal d'arbitrage que les fissures présentes dans son immeuble sont de la gravité telle que la perte de l'ouvrage risque d'en résulter;
21. Les parties ayant déclaré leur dossier complet et le Bénéficiaire ayant confirmé n'avoir aucune expertise au soutien de sa demande, il faut conclure que le Bénéficiaire ne dispose que de photographies, pour démontrer la gravité des fissures et la conséquence prévisible de la perte de l'ouvrage;

---

<sup>1</sup> L. (F.) c. Marquette, 2012 QCCA  
Marcotte c. Lévesque, 2015 QCCS 5239



22. La demande du Bénéficiaire est donc manifestement vouée à l'échec;
23. Mais il y a plus : le Bénéficiaire a fait l'admission que les travaux correctifs aux fissures de son mur de fondation ont été réalisés suite à sa demande d'arbitrage, par un entrepreneur qu'il a mandaté et payé; le bénéficiaire demande au tribunal d'arbitrage de condamner l'Administrateur et l'Entrepreneur au remboursement du coût des réparations;
24. L'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* permet au tribunal d'arbitrage de réviser la décision de l'Administrateur et d'ordonner à l'Entrepreneur de procéder aux réparations des vices de construction dont est atteint l'immeuble; Cette disposition ne permet pas au tribunal d'arbitrage d'octroyer une indemnisation pour les travaux correctifs déjà réalisés par le Bénéficiaire;
25. D'ailleurs l'article 12 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* prévoit explicitement qu'est exclue de la garantie, la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fourni et installé par le Bénéficiaire lui-même;

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

**ACCUEILLE** la demande en rejet de procédure de l'Administrateur;

**MAINTIEN** la décision de l'administrateur Richard Berthiaume, datée du 13 mars 2017;

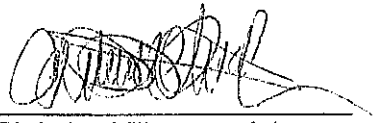
**LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge du Bénéficiaire à la hauteur de 100 \$, et le solde étant à la charge de l'Administrateur.

Mirabel, le 19 décembre 2017

*Christian Villemure Avocat*

CHRISTIAN Villemure Avocat.

**COPIE CONFORME**



Christian Villemure, Arb.  
Soreconi

