

# 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 :  
Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI)

---

Entre

**M. Pierre Fleurant**  
Bénéficiaire

Et

**9054-4651 Québec Inc.**  
Entrepreneur

Et

**La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ**  
Administrateur

N° dossier Garantie : 05706

N° dossier SORECONI : 060403001

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Monsieur Claude Mélineau
Pour les bénéficiaires :	Me Nathalie Brown
Pour l'entrepreneur :	Me Alexandre Franco
Pour l'administrateur :	Me Patrick Marcoux
Date(s) d'audience :	7 juin 2006
Lieu d'audience :	Bâtiment du bénéficiaire
Date de la décision :	18 septembre 2006

---

**Historique du dossier**

- [1] Le bénéficiaire appelle de la décision de l'administrateur du 9 mars 2006.
- [2] L'arbitre reçoit son mandat de SORECONI le 2 mai 2006.
- [3] L'audition des parties est ouverte le 7 juin 2006 au domicile du bénéficiaire.
- [4] L'arbitre suspend l'audition pour permettre aux parties de compléter le dossier et pour disposer de l'objection préliminaire soulevée par les procureurs de l'entrepreneur et de l'administrateur.
- [5] Dans sa lettre aux parties datée du 8 juin 2006, l'arbitre demande au bénéficiaire et à l'entrepreneur de lui faire parvenir « *l'annexe E* » de la « *liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties communes* » ainsi que la « *déclaration de réception du bâtiment* » signée par le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat des copropriétaires.
- [6] Dans cette lettre, l'arbitre rappelle que Me Brown, en réponse à l'objection préliminaire soulevée, « *a convenu de fournir la jurisprudence au soutien de son argumentation à l'effet que le défaut de signifier à l'administrateur la réclamation du bénéficiaire dans le délai de cinq ans est un vice de procédure qui n'est pas de nature à invalider la réclamation puisque l'entrepreneur avait reconnu sa responsabilité en exécutant des travaux de réparation et de correction avant et après juillet 2005* »
- [7] Le 12 juin, une lettre du procureur de l'administrateur rappelle qu'il a également soulevé « *l'irrecevabilité de la réclamation au motif que le bénéficiaire a fait défaut d'aviser l'entrepreneur dans un délai de six mois.* »
- [8] Me Brown a produit ses notes écrites le 29 juin 2006, bien avant le délai du 15 juillet imposé par l'arbitre.
- [9] Me Marcoux a fait parvenir à l'arbitre ses remarques sur les notes de Me Brown, ainsi que quatre décisions arbitrales sur l'objet de l'objection préliminaire le 7 août 2006, soit bien avant le délai du 31 août imposé par l'arbitre pour la réception des remarques de l'administrateur et de l'entrepreneur sur les arguments invoqués par Me. Brown
- [10] Me Alexandre Franco n'a pas jugé à propos de produire ses arguments au nom de l'entrepreneur dans le délai imparti. L'arbitre a attendu en vain la production de ces notes jusqu'à l'expiration du délai accordé avant de prendre le tout en délibéré.
- [11] L'entrepreneur n'a pas fait parvenir « *l'annexe E* » de la « *liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties communes* » ainsi que la « *déclaration de réception du bâtiment* » signée par le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat des copropriétaires.

[12] Dans ses notes du 29 juin, Me Brown affirme qu'il appert que « *l'annexe E* » de la « *liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties communes* » ainsi que la « *déclaration de réception du bâtiment* » n'ont pas été signés par un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat des copropriétaires. »

[13] Lors des échanges en conférence préparatoire le 7 juin, l'arbitre a noté que le procureur de l'administrateur a reconnu que les « *l'annexe E* » de la « *liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties communes* » ainsi que la « *déclaration de réception du bâtiment* » ne faisaient pas partie du dossier de l'administrateur.

### **Analyse de l'argumentation des parties**

[14] L'arbitre ne peut accepter la prétention du bénéficiaire à *l'effet que le défaut de signifier à l'administrateur la réclamation du bénéficiaire dans le délai de cinq ans est un vice de procédure qui n'est pas de nature à invalider la réclamation puisque l'entrepreneur avait reconnu sa responsabilité en exécutant des travaux de réparation et de correction avant et après juillet 2005.* » Une jurisprudence importante, citée par le procureur de l'administrateur et transmise à Me Brown, est à l'effet contraire.

[15] L'arbitre reconnaît, comme le mentionne le procureur de l'administrateur dans ses notes du 7 août, que

- a) le bénéficiaire commence à constater l'écoulement d'eau dans la salle de bain du deuxième étage au cours du mois de novembre 2004 ;
- b) ce désordre a été dénoncé à l'administrateur par lettre du 25 janvier 2006

[16] L'arbitre reconnaît également qu'il s'est écoulé presque 14 mois entre la date de découverte du désordre et sa dénonciation à l'administrateur, délai qui excède le délai raisonnable de six mois de sa découverte prescrit par l'article 27 du Règlement.

### **Décision**

[17] L'arbitre ne doute pas de la bonne foi du bénéficiaire qui a cru en la collaboration de l'entrepreneur qui a effectué de nombreux travaux pour corriger les vices de constructions dénoncés à l'intérieur du délai de 5 ans depuis la réception de la partie privative du bâtiment, mais il doit tenir compte que le contrat de garantie exige que la dénonciation soit faite directement à l'entrepreneur et à l'administrateur dans le délai de six mois de la découverte du désordre.

[18] Pour ces motifs, l'arbitre rejette la réclamation du bénéficiaire et maintient la décision de l'administrateur.

[19] Toutefois, compte tenu de sa bonne foi, l'arbitre réserve les droits du bénéficiaire devant un Tribunal civil.

[20] Considérant les dispositions de l'article 123 du Règlement, l'arbitre départage les coûts de cet arbitrage entre le bénéficiaire pour une somme de 100,00 \$ et l'administrateur pour la balance des coûts.

Fait et daté à Montréal, le 18 septembre 2006

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Claude Mélineau", is enclosed in a light green rectangular box. The signature is fluid and cursive.

---

Claude Mélineau, arbitre.