

**ARBITRAGE**  
**EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE**  
**PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
(Chapitre B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :  
**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)**

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTREAL  
No. 210209001

**SDC LE 801 ROCKLAND OUTREMONT**

**Bénéficiaire**

c.

**9211-5401 QUÉBEC INC.**

**Entrepreneur**

-et-

**RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR**  
**PROVISOIRE INC.,**    **ès**    **qualités**  
**d'administrateur provisoire du plan de**  
**garantie de LA GARANTIE ABRITAT INC.**

**Administrateur**

---

**DÉCISION SUR LA DEMANDE EN IRRECEVABILITÉ FORMULÉE**  
**PAR L'ADMINISTRATEUR**

---

Arbitre :	Dominic Desjarlais
Pour le Bénéficiaire :	Me Pierre-Alexis Bombardier De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.
Pour l'Entrepreneur :	Me Nicolas Melilo Zaurrini Avocats
Pour l'Administrateur :	Me Martin Thibault Thibault Avocat inc.



## MOTIFS DE LA DÉCISION

**APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DE LA DEMANDE EN IRRECEVABILITÉ FORMULÉE PAR L'ADMINISTRATEUR, DES REPRÉSENTATIONS ÉCRITES ET DE LA JURISPRUDENCE SOUMISE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE PROCÈDE À RENDRE SA DÉCISION COMME SUIT:**

[1] **CONSIDÉRANT QUE** le 12 juillet 2021, l'Administrateur a rendu une décision dans le dossier 352157-1, laquelle faisait suite à des réclamations écrites de la part du Bénéficiaire quant à la qualité des travaux effectués par l'Entrepreneur.

[2] **CONSIDÉRANT QUE** la décision de l'Administrateur a été reçue par le Bénéficiaire le 30 juillet 2021.

[3] **CONSIDÉRANT QUE** le Bénéficiaire a déposé une demande d'arbitrage le 2 septembre 2021, soit trois jours après le délai de 30 jours prévu aux articles 19 et 107 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « Règlement »).

[4] **CONSIDÉRANT QUE** l'Administrateur a formulé une demande en irrecevabilité à l'encontre de la demande d'arbitrage pour motif de tardivité;

[5] **CONSIDÉRANT QUE** le Bénéficiaire a produit des arguments à l'égard de la demande en irrecevabilité, ainsi que deux déclarations sous serments signées par deux de ses avocats, afin d'expliquer les raisons pour lesquelles la demande d'arbitrage n'a été transmise que le 2 septembre 2021, soit 3 jours après l'expiration du délai de 30 jours prévu aux articles 19 et 107 du *Règlement*.

[6] **CONSIDÉRANT QUE** les déclarations sous serment produites par le Bénéficiaire énoncent des faits qui peuvent être assimilés à une erreur commise par ses avocats dans la gestion du dossier après qu'ils aient reçu la décision de l'Administrateur de la part du Bénéficiaire, le 26 août 2021, erreur qui explique le retard dans la production de la demande d'arbitrage, et que cette preuve n'a pas été contredite, ni remise en doute.

[7] **CONSIDÉRANT QUE** le délai de 30 jours prévu aux articles 19 et 107 du *Règlement* n'est pas un délai de rigueur, ni de déchéance, et qu'il peut être prorogé.<sup>1</sup>

[8] **CONSIDÉRANT** les principes énoncés par la Cour suprême du Canada dans l'arrêt *Construction Gilles Paquette Ltée c. Entreprises Végo Ltée*.<sup>2</sup>

[9] **CONSIDÉRANT** l'article 116 du *Règlement*.

[10] **CONSIDÉRANT QUE** le retard en l'espèce n'est que de 3 jours et que, dans les circonstances, refuser de relever le Bénéficiaire de son défaut serait faire preuve d'un formalisme indu en présence d'un délai qui peut être prorogé, lorsque les circonstances le justifient, comme c'est le cas en l'espèce.

<sup>1</sup> *Takhmizdjian c. SORECONI*, 2003 CanLII 18819 (QCCS); *Pitre c. Les développements Groupe Montclair Bois Franc inc. et La garantie des immeubles résidentiels de l'A.P.C.H.Q.*, 2005 CanLII 59072.

<sup>2</sup> [1997] 2 R.C.S. 299.

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

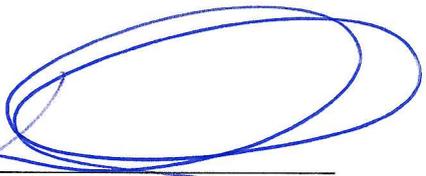
**REJETTE** la demande en irrecevabilité formulée par l'Administrateur;

**PROROGE** le délai de production de la demande d'arbitrage et **DÉCLARE** recevable ladite demande d'arbitrage;

**LE TOUT**, avec les frais d'arbitrage pour la présente décision à la charge de l'Administrateur, avec intérêts au taux légal, majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de la date de la facture émise par SORECONI après un délai de grâce de trente (30) jours.

**RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour les coûts d'arbitrage exigibles pour la présente décision (paragraphe 19 de l'Annexe II du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*), et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

Montréal, le 17 mai 2022.



\_\_\_\_\_  
Dominic Desjarlais, arbitre

Procureurs :

Pour le Bénéficiaire : Me Pierre-Alexis Bombardier  
De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l.

Pour l'Entrepreneur : Me Nicolas Melilo  
Zaurrini Avocats

Pour l'Administrateur : Me Martin Thibault  
Thibault Avocat inc.