
**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 : **SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DES
CERVIDÉS 3 365 409**

(ci-après « le Bénéficiaire »)

HABITATION TRIGONE INC.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION INC.**

(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 102508001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot

Pour les Bénéficiaires : Monsieur René Verdier

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Jonathan Allain

Pour l'Administrateur : Me Avelino De Andrade

Date d'audience : 4 avril 2011

Lieu d'audience : Bureau de Me Michel A. Jeanniot
950 – 1010, de la Gauchetière Ouest
Montréal, Qc H3B 2N2

Identification complète des parties

Bénéficiaire : Syndicat de copropriété des Cervidés 3 365 409
Monsieur René Verdier
1394, rue des Cervidés
Longueuil, Qc J4J 5M3

Entrepreneur: Habitation Trigone Inc.
Monsieur Jonathan Allain
1981, rue Bernard Pilon
Beloeil, Qc J6G 4S5

Administrateur : La Garantie Qualité Habitation
7400, boul. Les Galeries d'Anjou
Bureau 200
Anjou (Québec) H1M 3M2
Et son procureur :
Me Avelino De Andrade

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 28 septembre 2010.

Historique du dossier :

27 mai 2008 :	Décision initiale de l'Administrateur
15 janvier 2009 :	Rapport d'inspection supplémentaire de l'Administrateur;
11 août 2010 :	Réception de la demande d'arbitrage;
12 octobre 2010 :	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur;
19 octobre 2010 :	Correspondances disponibilité conférence téléphonique préparatoire;
26 octobre 2010 :	Correspondance confirmation de l'appel conférence;
26 octobre 2010 :	Correspondance pour modification de l'appel conférence;
6 décembre 2010 :	Correspondance reçue par le procureur du Bénéficiaire;
27 janvier 2011 :	Correspondance rappel de l'appel conférence;
31 janvier 2011 :	Sentence interlocutoire;
3 mars 2011 :	Correspondance reçue du Bénéficiaire;
4 mars 2011 :	Correspondance reçue de l'Administrateur;
7 mars 2011 :	Appel conférence suite au report de l'audience en matinée;
8 mars 2011 :	Correspondance reçue de l'entrepreneur;
22 mars 201 :	Correspondance reçue du Bénéficiaire;
25 mars 2011 :	Correspondance pour fixer date d'audience;
28 mars 2011 :	Correspondance pour modification de la date d'audience;
4 avril 2011 :	Audience.

Objection préliminaire

Dans le cadre d'une conférence téléphonique tenant lieu de conférence préparatoire, l'annonce d'une objection préliminaire fut donnée par le procureur de l'Administrateur (Me Avelino De Andrade). Me De Andrade soulève la recevabilité pour cause de tardivité; le Bénéficiaire n'ayant pas soumis le différend à l'arbitrage dans les trente (30) jours de la réception par courrier recommandé de la décision de l'Administrateur.

Il fut convenu, dans la collégialité, que l'enquête au mérite ait lieu sous réserve d'un voir-dire quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage.

Donc, et sujet à ce qui ci-haut précède, de consentement, juridiction est acquise et l'enquête et audition furent fixées au 4 avril 2011.

Sommaire & Admissions

- [1] Il s'agit d'une Décision de l'Administrateur (rapport d'inspection supplémentaire) sous la plume de Monsieur Normand Pitre, conciliateur, et qui porte date du **15 janvier 2009** (ci-après «la Décision»).
- [2] La Décision prend source à une réclamation écrite du Bénéficiaire, laquelle est datée du **27 mai 2008**.
- [3] Le bâtiment est détenu en copropriétés divisées, réception de la partie commune eu lieu le ou vers le 16 juin 2005 et, tel que partiellement préalablement repris :
 - [3.1] la réclamation écrite des Bénéficiaires est datée du 27 mai 2008;
 - [3.2] l'inspection eu lieu le 15 décembre 2008 (soit plus de cent deux (102) jours plus tard);
 - [3.3] la décision de l'Administrateur est du 15 janvier 2009;
 - [3.4] la demande d'arbitrage en date du 28 septembre 2010 (soit plus de cent quarante (140) jours plus tard).
- [4] Le différend en arbitrage se limite au point 13 (muret de retenue en bois traité) de la Décision.
- [5] L'Administrateur se refuse à considérer ce grief du Bénéficiaire considérant qu'il s'agit, selon lui (l'Administrateur), d'une exclusion telle que prévue à l'article 6.7.9 du contrat de garantie (s'agissant, selon l'Administrateur, d'un ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment).

Les représentations de l'Administrateur au soutien de l'objection préliminaire

- [6] Les représentations de l'Administrateur sont succinctes et démontrent une demande d'arbitrage formulée à cent quarante (140) jours de la Décision, i.e. cent-dix (110) jours hors délai.

Les représentations du Bénéficiaire sur l'objection préliminaire

- [7] Le Bénéficiaire, conscient de son dépassement des délais prévus au Règlement plaide et soulève (initialement) :
- [7.1] L'article 34 au 3^e, 4^e et 5^e alinéa du Règlement¹ prévoit l'obligation de l'Administrateur
 - [7.1.1] d'intervenir dans les quinze (15) jours qui suivent la dénonciation écrite;
 - [7.1.2] de procéder sur place à une inspection dans les quinze (15) jours qui suivent l'expiration du premier délai de quinze (15) jours;
 - [7.1.3] et finalement, dans les vingt (20) jours qui suivent l'inspection, de produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement ou l'absence du règlement de dossier;
 - [7.1.4] en transmettre copie par courrier recommandé aux parties impliquées
- [8] Le Bénéficiaire plaide par écrit :
- [8.1] qu'en aucun temps, n'a-t-il reçu, par courrier recommandé, la Décision du 15 janvier 2009.
 - [8.2] Subsidiairement, le Bénéficiaire plaide l'article 35.1 du Règlement et suggère que le non-respect par le Bénéficiaire du délai de recours, dans le cadre de mise-en-œuvre de la garantie, ne peut lui être opposé puisque l'Administrateur a manqué à ses obligations prévues à l'article 34.
- [9] Quant au premier motif soulevé ([8.1] infra) lors de l'enquête et audition, le Bénéficiaire se ravise et admet réception par courrier recommandé de la Décision de l'Administrateur. Il se retranche sur l'article 35.1 ([8.2] infra).

Répliques de l'Administrateur (sur l'objection préliminaire)

- [10] En réplique, sur l'objection préliminaire, l'Administrateur suggère qu'il a agi avec diligence, qu'après la réclamation écrite du Bénéficiaire du 27 mai 2008, il eut vacation, inspection et rapport (Décision) partielle le 13 juin 2008, s'en ait suivi avec l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, un échange récurant menant à une seconde inspection le 15 décembre 2008 et que c'est suite à cette inspection du 15 décembre 2008 que la Décision du 15 janvier 2009, fut transmise.
- [11] L'Administrateur, subsidiairement, plaide que s'il y a eu manquement (ce qui n'est pas admis ni même inféré par ce dernier), ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai par le Bénéficiaire, lequel a dépassé de plus

¹ R.R.Q.c.B-1.1, r.0.2

de cent-dix (110) jours le délai à compter de la réception par courrier recommandé de la Décision de l'Administrateur.

Représentations des parties sur le mérite

- [12] Quant à ce volet, la preuve documentaire et testimoniale fut relativement succincte.
- [13] Le représentant du syndicat suggère qu'il ne s'agit pas d'un muret décoratif, il s'agit d'un mur qui sert à sécuriser l'accès à la porte de sortie (piétonnière) de secours du garage, un espace commun où est d'ailleurs situé (outre l'entrée charretière) compteurs et appareillages d'alimentation en électricité pour le bâtiment ainsi que le mécanisme d'alimentation des gicleurs (eau) en cas d'incendie.
- [14] Au soutien de ses prétentions, le Bénéficiaire dépose en liasse, reproduction de cinq (5) photographies (cotées B-2.1 @ B-2.5 inclusivement).
- [15] Il est admis et non contesté qu'il s'agit d'un muret, construction en pièces de bois et pour lesquelles il n'y a aucune attache structurelle au bâtiment du Bénéficiaire.
- [16] Ceci étant, il est ostensible des épreuves B-2.1 @ B-2.5 que ce muret, à défaut d'être nécessaire, est utile à sécuriser la sortie de secours du garage et que sans cette composition et/ou assemblage, cette sortie de secours serait inévitablement tôt ou tard inutilisable.
- [17] Je rappelle ici que l'ouvrage, soit ou non, de pierre qualité ne fait pas l'objet du litige, personne de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur ne se prononce sur la qualité de ce muret, l'Administrateur se limite à préciser qu'il s'agit d'une exclusion à son plan de garantie, une exclusion qui se retrouve aussi prévue à l'article 29 alinéa 9 du Règlement (i.e. un ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment).
- [18] Chaque cas est un cas d'espèce et si certains sont plus évidents que d'autre, ce qui est ou non situé hors du périmètre du bâtiment principal est, et se doit de demeurer, à la discrétion du décideur.
- [19] Ce qui constitue le contour, la périphérie, le pourtour, les limites ou l'enceinte du bâtiment est une chose, ce qui peut assurer la pérennité des accès sans y être fixé à fer et à clou et/ou être partie de l'amalgame périphérique en est une autre.
- [20] Force m'est de constater que si l'ouvrage appert être de pierre qualité, copie des épreuves B-2.3, B-2.4 (entre autre) exhibe un ouvrage en pièces de bois, à l'extérieur du bâtiment, adossé au pourtour limite de la fondation extérieure et donc, dans le cas bien précis, appert être ce qui est spécifiquement exclus de la garantie tant par le plan que par le Règlement.
- [21] Pour cause, et puisque le mérite de la demande de l'arbitrage est voué à l'échec, il est inutile pour moi de me prononcer sur la question préliminaire et qui concerne le dépassement de cent-dix (110) jours pour soumettre le différend à l'arbitrage.

- [22] Tel que préalablement verbalement véhiculé par le soussigné lors de l'enquête et audition au mérite, je me dois de rappeler et de préciser que ma Décision se situe, et se doit de se situer, à l'intérieur des paramètres dictés par le législateur dans le cadre du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Ma Décision se doit donc d'être sans préjudice et sous toute réserve du droit du Bénéficiaire qui est sien, de porter devant les tribunaux civils ses prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'il réclame, sujet bien entendu aux règles de droit commun et à la prescription civile.
- [23] En résumé donc, et suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, je suis d'opinion que la position du Bénéficiaire ne peut être retenue et donc, pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter de maintenir la Décision de l'Administrateur et donc, rejeter la demande (arbitrage) du Bénéficiaire.
- [24] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et vu que le Bénéficiaire n'a obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, l'arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage entre l'Administrateur du plan et le Bénéficiaire.
- [25] En conséquence, les frais de l'arbitrage aussi bien en droits qu'en équité selon les articles 116 et 123 du plan de garantie, seront partagés à raison de 50 \$ pour le Bénéficiaire et la balance pour l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

MAINTIENT la Décision du 15 janvier 2009 sous la plume de Monsieur Normand Pitre, conciliateur, le tout avec frais et dépens à être départagé entre les Bénéficiaires (pour la somme de 50,00\$) et l'Administrateur (pour la balance du coût du présent arbitrage).

Montréal, le 6 avril 2011

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI

