

---

**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 :** **FIDUCIE R.M.L.T.**  
(ci-après la « **Bénéficiaire** »)

**ET :** **CONSTRUCTION XALOMA INC.**  
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

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

N<sup>os</sup> dossiers SORECONI: 070605001 – 080528001 – 081105001 – 1022030001

---

**SENTENCE SUR LES MOYENS PRÉLIMINAIRES**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour la Bénéficiaire : Me François Légaré

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Perry Barbucci

Pour l'Administrateur : Me Avelino De Andrade

Date de la sentence : 14 novembre 2011

**Identification complètes des parties**

Bénéficiaire :

Fiducie R.M.L.T.  
21, rue de Roncolo  
Blainville (Québec) J7B 1Y7

Et son procureur : Me François Légaré

Entrepreneur:

**Construction Xaloma Inc.**  
9073-0961 Québec Inc.  
49, rue de Sorel  
Blainville (Québec) J7B 2A3

Et son représentant : Monsieur Perry Barbucci

Administrateur :

**La Garantie Qualité Habitation Inc.**  
9200, boul. Métropolitain Est  
Montréal (Québec) H1K 4L2

Et son Procureur : Me Avelino De Andrade

### Sentence sur les moyens préliminaires

- A. Il s'agit de la réunion de quatre (4) dossiers, lesquels 4 dossiers prennent source à diverses demandes d'arbitrage objet des décisions de l'Administrateur des 8 septembre 2006, 24 mai 2007, 5 février 2008, 25 avril 2008, 30 avril 2008, 13 novembre 2008 et 18 mars 2010.
- B. Il y a eu deux (2) objections préliminaires soulevées par l'Administrateur :
- B.1. une première à l'effet que le bâtiment n'est pas ou ne devrait pas être couvert par contrat d'entreprise de garantie obligatoire / maison neuve;
- B.2. une seconde à l'effet que certaines des demandes d'arbitrage ont été formulées hors délais.

### COUVERTURE (DU BÂTIMENT) EN VERTU DU CONTRAT D'ENTREPRISE ET DE GARANTIE

Tel qu'il en est coutume, je ne reprendrai pas ici «*in extensio*» tous et chacun des éléments de preuve soumis, seuls les éléments ginglymes seront repris.

#### **Témoignage de Monsieur Tavano (pour la Bénéficiaire)**

- [1] Le premier témoin est Monsieur Tavano, d'entrée, son statut à titre d'Administrateur de la Bénéficiaire a été reconnu et/ou autrement admis par les parties aux présentes.
- [2] Monsieur Tavano, par la suite, s'identifie comme étant un entrepreneur en systèmes d'intérieurs avec un vécu de vingt-cinq (25) à trente (30) années d'expérience dans le domaine de la construction. Il dirige (personnellement) une entreprise dont la force de travail vacille entre soixante-et-cinq (65) à cent vingt-cinq (125) employés.
- [3] Il ne s'agit pas de sa première expérience avec l'Entrepreneur «*Les Constructions Xaloma*» (9073-0962 Québec Inc.), Monsieur Tavano avait contracté avec ce même Entrepreneur pour sa précédente résidence.
- [4] Alors qu'interrogé par l'Administrateur est exhibé à Monsieur Tavano copie d'un contrat de gérance de projet pour le 21, De Roncolo à Blainville (la résidence source du présent litige). Ce document est initialé et signé par Monsieur Perry Barbucci, le représentant identifié de l'Entrepreneur (identifié «*gérant de projet*»). Nulle part, sur le document, apparaît-il initiale et/ou signature de la Bénéficiaire (identifiée «*Client*»).
- [5] Monsieur Tavano a peine à reconnaître ce document et se borne à nous faire remarquer que nulle part n'y a-t-il commencement de preuve qu'il s'agit d'un acte synallagmatique. Le document est néanmoins produit de consentement (de toutes les parties) et porte la cote **O-1**.
- [6] L'interrogatoire en chef (par Me Avelino De Andrade pour l'Administrateur) se poursuit, force nous est de constater que Monsieur Tavano ne s'est pas préparé puisque réponse aux questions concernant les divers contrats, factures et/ou autres conventions

ancillaires à la construction du bâtiment ainsi que les questions abordant les diverses formes de paiement n'ont que de réponses vagues et imprécises.

### Témoignage de Monsieur Perry Barbucci (pour l'Entrepreneur)

- [7] Monsieur Barbucci vient nous établir qu'à titre d'âme dirigeante de l'Entrepreneur, il est à la fois l'auteur et le signataire (pour l'Entrepreneur) du contrat de gérance de projet (**O-1**).
- [8] Son témoignage (tant en preuve principale qu'au contre-interrogatoire) établi, sans l'ombre d'un doute, que :
- [8.1] par défaut, il assumait la gérance du projet;
- [8.2] la propriétaire, représenté par Monsieur Tavano, intervenait régulièrement et, à l'occasion, contractait directement pour la main d'œuvre et matériaux;
- [8.3] qu'à l'occasion, il ne faisait que suivre les instructions du représentant de la propriétaire.
- [9] C'est ici que pour l'Administrateur le bât blesse puisqu'il ensuite met en preuve :
- [9.1] qu'il n'y avait qu'une seule licence d'entrepreneur pour ce projet, à savoir la licence d'entrepreneur général / maisons unifamiliales de Construction Xaloma (9073-0961 Québec Inc.) R.B.Q. 8259-5117-17;
- [9.2] que le permis de construction (émis par la municipalité) était au nom de l'Entrepreneur (seulement);
- [9.3] que tous travaux qui ont fait l'objet d'une facturation pour ce projet ont provoqué une rémunération pour l'Entrepreneur. Le contrat **O-1** prévoyait une rémunération en pourcentage du coût de construction (ie. cost/plus).
- [10] Il ne va sans dire non plus qu'un contrat d'entreprise et de garantie obligatoire – maison neuve a été exécuté entre les parties (pièce **O-8**) où il appert que les seuls travaux exclus (art. 2.2 de la pièce **O-8**) outre l'alimentation en eau en tant que quantité et qualité, est l'électricité [(sic) qui sera fournie par la Bénéficiaire] le terrassement extérieur, les électroménagers encastrés et tout autre élément de décoration.
- [11] En contre-interrogatoire, Monsieur Barbucci renchérit toutes les factures ont été payées par l'Entrepreneur général et l'entreprise a reçu son pécule en fonction du coût total des matériaux et sous-traitants objet de factures (de l'excavation à la structure au toit). L'Entrepreneur renchérit, il a de plus eu son indemnité de l'ensemble (total) des coûts des matériaux et sous-traitants payés en liquide (argent sonnant) sans la nécessité de facture.
- [12] De toute évidence :
- [12.1] il y existe un contrat de gérance de projet (pièces **O-1**) pour des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf (visé par le Règlement);

- [12.2] le gérant de projet est une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter en tout ou en partie pour le Bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le Règlement;
- [12.3] Fiducie R.M.L.T. est une personne morale qui a conclu avec un entrepreneur un contrat pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et est donc Bénéficiaire au sens du Règlement;
- [12.4] un contrat d'entreprise et de garantie obligatoire de maison neuve portant référence 0034697 (pièce **O-8**) a été conclu avec un Administrateur désigné par la Régie en vertu de l'article 83 de la Loi sur le bâtiment<sup>1</sup> et que les trois (3) parties (l'Administrateur, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur) ont participé à l'inscription du bâtiment à un plan de garantie conforme aux normes et critères établis par le Règlement et approuvé par la Régie;
- [13] Si l'Entrepreneur a décidé de faire exécuter en tout ou en partie des travaux de construction par un tiers et/ou qu'il a opté (accepté) de déléguer, en tout ou en partie le processus administratif décisionnel concernant, en tout ou en partie, la construction du bâtiment résidentiel neuf ne le soustrait pas à sa responsabilité et je ne vois pas comment ceci, vu les articles 9.1 @ 9.3 et 12.1 @ 12.4, invalideraient le contrat de garantie (**O-8**);
- [14] Pour ces raisons, je ne pourrai donner suite au premier moyen préliminaire soulevé par l'Administrateur à l'effet qu'il ne s'agissait d'un bâtiment type "auto-construction" et conséquemment, que le plan de l'Administrateur s'applique sous réserve, bien entendu, de la preuve sur le mérite des prétentions des parties.

#### **LES DEMANDES (4) D'ARBITRAGES SONT-ELLES TARDIVES ?**

- [15] Les demandes d'arbitrages sont au nombre de quatre (4) et sont respectivement datées des :
- [15.1] 5 juin 2007 (dossier 070605001);
- [15.2] 28 mai 2008 (dossier 080528001);
- [15.3] 5 novembre 2008 (dossier 081105001);
- [15.4] 22 mars 2010 (dossier 1022030001).
- [16] La demande du 5 juin 2007 (paragraphe 15.1) a source trois (3) décisions de l'Administrateur à savoir les 8 septembre 2006, le 24 mai 2007 et le 13 novembre 2008.
- [17] La demande du 28 mai 2008 (paragraphe 15.2) a source de trois (3) décisions de l'Administrateur à savoir les 5 février 2008, 25 avril 2008 et 30 avril 2008.
- [18] La demande 5 novembre 2008 (paragraphe 15.3) a source de six (6) décisions de l'Administrateur à savoir les du 24 mai 2007, 5 février 2008, 25 avril 2008, 30 avril 2008, 24 mai 2008 et 19 août 2008.

<sup>1</sup> L.R.Q., c.B-1.1

- [19] La demande du 22 mars 2010 (paragraphe 15.4) a source de la décision de l'Administrateur à savoir le 18 mars 2010.
- [20] Nous savons que la Bénéficiaire (ou l'Entrepreneur) insatisfait d'une décision de l'Administrateur doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différent à l'arbitrage dans les trente (30) jours de la réception par courrier recommandé de la décision de l'Administrateur<sup>2</sup>.
- [21] Nous savons que le délai de demande d'arbitrage de trente (30) jours prévu au Règlement n'est pas de rigueur mais constitue plutôt un délai indicatif qui peut être prolongé si les motifs invoqués sont satisfaisants et le justifie<sup>3</sup>.
- [22] Le procureur de la Bénéficiaire nous plaide qu'il en était à son premier mandat en vertu du Règlement et qu'il a, semble-t-il, été fautif. D'entrée, j'accepte que ceci puisse constituer une impossibilité en fait d'agir pour ses Clients.

## **DISCUSSION**

- [23] Nous savons que la première demande d'arbitrage a été transmise le 5 juin 2007 et désirait soumettre des différends à l'arbitrage qui ont source aux décisions de l'Administrateur du 8 septembre 2006 et 24 mai 2007.
- [24] De toute évidence, dans ce dossier bien précis (070605001), la Bénéficiaire insatisfaite d'une décision de l'Administrateur du 24 mai 2007 a soumis son différend à l'arbitrage à l'intérieur des délais prévus à l'article 19 du Règlement mais il en est tout autrement pour la décision du 8 septembre 2006.
- [25] J'extrait du cahier de pièces émis par la Bénéficiaire au soutien de ses prétentions, une correspondance sous la plume des procureurs de l'Administrateur, datée du 14 mars 2007 et adressée à Me François Légaré (procureur de la Bénéficiaire) cette correspondance fait référence à la mésentente entre l'Administrateur et la Bénéficiaire et qui réfère le procureur de la Bénéficiaire aux recours qui lui sont accessibles à savoir la médiation et l'arbitrage, précisant modalités et délais pour soumettre le différend.
- [26] Cette correspondance du 14 mars 2007 sous la plume des procureurs de l'Administrateur instruit le procureur de la Bénéficiaire quant aux options et ne dit mot sur la question du délai prévu à l'article 19 du Règlement. Bien que cette correspondance (14 mars 2007) soit de plus ou moins 180 jours du 8 septembre 2006, l'invitation de l'Administrateur est, sans référence quel qu'elle soit à la question du délai. Il aurait été possible de suggérer qu'il y avait alors renonciation tacite au délai «indicatif» de trente (30) jours de l'art. 19 du Règlement.
- [27] Sans plus me prononcer sur cette possible renonciation tacite, force nous est de constater qu'une fois instruit et informé, le procureur de la Bénéficiaire ne formule aucune demande d'arbitrage.

---

<sup>2</sup> Article 19 du Règlement

<sup>3</sup> 9050-8219 Québec Inc. et Développement le Monarque Inc., SOQUIJ AZ-50521541 et Construction Paveton Inc. et Malboeuf, SOQUIJ AZ-50466035

- [28] Qui plus est, le 24 mai 2007 (une correspondance aussi tirée à même le cahier de pièces émis par la Bénéficiaire) l'Administrateur, sous la plume de son procureur Me De Andrade, réitère, que s'il doit y avoir contestation de la décision de l'Administrateur (du 8 septembre 2006), qu'une partie doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage. Cette fois-ci, l'Administrateur annonce qu'il entendra soulever que la demande d'arbitrage aura alors été faite hors délais.
- [29] C'est alors qu'arrive la première demande d'arbitrage (5 juin 2007).
- [30] Sans vouloir me prononcer sur les motifs évoqués par la Bénéficiaire pour faire fi du délai, (à savoir la faute, négligence, turpide ou manque d'expérience de leur procureur), l'omission ne tient plus la route, en temps utile, après la correspondance du 14 mars 2007.
- [31] Aucun motif(s) n'est invoqué afin d'expliquer et/ou justifier le délai entre le 14 mars et 5 juin 2007 (ie. 83 jours).
- [32] Il est clair que la Bénéficiaire (leur procureur) avait mécontente et/ou différend avec l'Entrepreneur et l'Administrateur et qu'ils ont décidés d'attendre au 5 juin 2007 (plus ou moins 270 jours depuis le 8 septembre 2006) mais de façon plus importante, 83 jours depuis le 14 mars 2007 avant de formuler une demande d'arbitrage; je réitère, il n'y a aucun prétexte, raison ou cause invoqué pour justifier le dépassement de plus de 83 jours du 14 mars 2007.
- [33] De façon subsidiaire mais tout aussi importante, la Bénéficiaire reconnaît qu'elle n'a pas été empêché de quelle que manière de présenter leur réclamation à l'Administrateur à l'intérieur du délai, seule leur propre ignorance des critères d'application fut soulevée (en sus de celle de leur procureur).
- [34] Nul ne peut plaider sa propre turpitude et l'ignorance d'une Loi ne peut faire, à tous azimuts, échec à son application d'autant plus qu'après la mise en garde et/ou semonce du 14 avril 2007, nul ignorait l'obligation de procéder alternativement à la médiation ou arbitrage à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours.
- [35] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, je suis d'opinion que les explications soumises pour proposer que les délais puissent être ignorés ne sont pas raisonnables dans les circonstances et ne peuvent, depuis le (ou vers le) 14 mars 2007, être retenues.
- [36] Les procureurs des Bénéficiaires ont suggérés que le soussigné pouvait pallier dépassement du délai par le biais d'une discrétion qui m'est accordée, entre autre à l'article 116 du Règlement (l'article 116 prévoit entre autre : *qu'un arbitre statue conformément aux règles de droit et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient*).
- [37] Je suggère avec grand respect pour toute opinion à l'effet contraire que le droit de l'arbitre prévu au Règlement et qui l'habilite à recourir à l'équité doit, à tout le moins, prendre source de la doctrine et jurisprudence en semblable matière.
- [38] Le pouvoir discrétionnaire en équité doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse et ne peut être utile à habiliter un décideur à cautionner

l'inobservance d'une condition connue et pleinement appréciée, à tout le moins le 14 mars 2007.

[39] Conséquemment, je dois accueillir partiellement l'objection préliminaire de l'Administrateur et, sur la foi de ce qui ci-haut précède, comme suit;

[39.1] **Dossier 070605001**

[39.1.1] J'accueille, en partie, le moyen préliminaire de l'Administrateur relativement à la question de délai quant à la demande d'arbitrage du 5 juin 2007 concernant la décision du 8 septembre 2006;

[39.1.2] Je conserve juridiction sur la demande valablement formée concernant la décision du 24 mai 2007.

[39.2] **Dossier 080528001**

[39.2.1] J'accueille, en partie, le moyen préliminaire de l'Administrateur relativement à la question de délai quant à la demande d'arbitrage du 28 mai 2008 concernant la décision du 5 février 2008;

[39.2.2] Je conserve juridiction sur la demande valablement formée pour les décisions des 25 et 30 avril 2008.

[39.3] **Dossier 081105001**

[39.3.1] J'accueille, en partie, le moyen préliminaire de l'Administrateur relativement à la question du délai quant à la demande d'arbitrage du 5 novembre 2008 concernant les décisions des 24 mai 2007, 5 février 2008, 25 avril 2008, 30 avril 2008, 24 mai 2008 et 19 août 2008.

[39.4] **Dossier 1022030001**

[39.4.1] Je considère valablement formée la demande d'arbitrage du 22 mars 2010 concernant la décision de l'Administrateur du 18 mars 2010 et conserve juridiction pour la suite du processus.

[40] En vertu de l'article 123 du Règlement, lequel prévoit que les coûts sont à la charge de l'Administrateur à moins que les Bénéficiaires n'obtiennent gain de cause sur aucun aspect. La Bénéficiaire ayant en partie gain de cause, j'utiliserai cette fois-ci, à bon escient, l'article 116, condamnant l'Administrateur au stade interlocutoire aux entiers frais et dépens.

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

**CONSERVE** juridiction sur les demandes valablement et valablement formées dans le dossier 070605001 concernant les décisions du 24 mai 2007, dans le dossier 080528001 pour les décisions des 25 et 30 avril 2008.



**CONSIDÈRE** hors délai la demande transmise le 5 novembre 2008 et conséquemment, la demande dans le dossier 081105001.

**CONSIDÈRE** valablement et valablement formée la demande d'arbitrage du 22 mars 2011 dans le dossier 1022030001 (concernant la décision du 18 mars 2010).

**CONSTATE** qu'il y a couverture du bâtiment en vertu du contrat d'entreprise et de garantie obligatoire (0-8).

**ACCUEIL**, en partie, les moyens préliminaires quant aux questions des délais de l'Administrateur, quant aux décisions du 24 mai 2007, 5 février 2008, 19 août 2008 et 13 novembre 2008.

**MAINTIENT** la demande d'arbitrage dans le dossier 070605001 pour la décision du 24 mai 2007.

**MAINTIENT** la demande d'arbitrage dans le dossier 080528001 pour les décisions des 25 avril et 30 avril 2008.

**MAINTIENT** l'objection préliminaire de l'Administrateur et **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires dans le dossier 081105001.

**MAINTIENT** la demande d'arbitrage pour avoir été valablement formée dans le dossier 1022030001.

Le tout avec dépens au stade interlocutoire contre l'Administrateur.

**FRAIS ET DÉPENS** à suivre le cours de l'instance.

Montréal, le 14 novembre 2011

*(s) Michel A. Jeannot*

---

**Me Michel A. Jeannot**  
Arbitre / SORECONI

**Doctrines et jurisprudences consultées**

1. Hasmik TAKHMIZDJIAN et al. c. SORECONI Société pour la résolution des conflits inc., 9 juillet 2003, C.S. 540-05-007000-023;
2. SORECONI Société pour la résolution des conflits inc., Régie du bâtiment du Québec, Arbitrage, Dossier # 050708001, 2005;
3. Patrick MALBOEUF et al. c. CONSTRUCTION PAVETON INC., sentence arbitrale, 2007, Dossier # 071024001 (Soreconi) # 1177166-2 (GMN);
4. Daniel RAYNAULD et al. c. C. CONSTRUCTION BOIS ARTS INC. et al., Sentence arbitrale, 2007, Dossier Garantie #0028444, Dossier SORECONI # 050323002;
5. Brien et Fisicaro c. Pierre Léger Construction enr. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ – SORECONI 080512001, 21-05-2009 – Me Pierre Sébastien, arbitre – SORECONI 080512001;
6. SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE VIGNOLE DU 4370 DU CATAMARAN, LAVAL et LE GROUPE CAMA INC., et al., Sentence arbitrale, 2008, Dossier Garantie #08-099-1SP, Dossier SORECONI #080603001;
7. Michel GAUTHIER et al., c. Yvon DUPERRON 9119-5834 Qc inc. et al., Sentence arbitrale, 2007, Dossier # 07017002 (SORECONI) et # U-500653 (Garantie);
8. Mélanie TAILLON c. 3231755 CANADA INC. et al., Sentence arbitrale, 2007, Dossier # 060524001 (052170 GMN)
9. De Luca et Di Maio c. Maisons Usinées Confort Design inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. – SORECONI 080430001, 10-03-2009 – Me Michel A. Jeannot, arbitre – SORECONI 080430001;
10. Boivin et Brown c. Les Constructions Xaloma et la Garantie Habitation du Québec inc. – SORECONI 070819001, 03-02-2008 – Me Marcel Chartier, arbitre – SORECONI 070819001;
11. Syndicat des copropriétaires le St-David c. 2962-4558 Québec Inc. et La Garantie Habitation du Québec inc. – CCAC S07-041801-NP, 31-12-2007 – Me Jean Morin, arbitre – CCAC S07-041801-NP;
12. Brattas c. Malex Construction inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc. – SORECONI 070411001, 15-10-2007 – Me Michel A. Jeannot, arbitre – SORECONI 070411001.