

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de  
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)  
CANADIAN COMMERCIAL ARBITRATION CENTRE (CCAC)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

## ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier n°: S09-140901-NP

**CARMINE CONTE**

Demandeur

c.

**LES CONSTRUCTIONS SUROÎT INC.**

Défenderesse

et

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS  
NEUFS DE L'APCHQ INC.**

Administrateur

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire: M. Carmine Conte

Pour l'Entrepreneur: M. Daniel Ercolino, Président  
LES CONSTRUCTIONS DU SUROÎT INC.

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Luc Séguin

Date de la Décision: 15 mars 2010

## IDENTIFICATION DES PARTIES

**BÉNÉFICIAIRE :**

**M. CARMINE CONTE**  
116, rue Théberge  
Châteauguay (Québec)  
J6J 3K5

(le « **Bénéficiaire** »)

**ENTREPRENEUR:**

**LES CONSTRUCTIONS DU SUROÎT INC.**  
339, rue du Plateau  
Sainte-Martine (Québec)  
J0S 1V0

(« l'**Entrepreneur** »)

**ADMINISTRATEUR :**

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec)  
H1M 1S7

(« l'**Administrateur** »)

## MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné en date du 29 septembre 2009 suite à une demande d'arbitrage du Bénéficiaire reçue en date du 14 septembre 2009. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et juridiction du Tribunal a été alors confirmée.

## LITIGE

- [2] Le litige découle d'une décision de l'Administrateur datée du 6 juillet 2009 (dossier no. 071848-1) (la « **Décision** »).
- [3] La Décision portait sur six (6) points et lors de l'audition il a été confirmé par les Parties que la demande d'arbitrage ne vise que les points 2 à 5 de la Décision. Les points principaux visent l'affaissement ou glissement du sol et fissures aux murs de fondation, et, selon le Tribunal, représentent une valeur en litige de plus de \$30 000.

[4] La Décision indique quant aux points 2 à 5:

«De plus, en ce qui a trait aux points 2 à 5,... ils furent dénoncés par écrit à l'administrateur en date du 17 juillet et du 12 novembre 2008.

On constate donc qu'il s'est écoulé plus de six (6) mois entre la découverte des points en question par le bénéficiaire et le moment où ce dernier les a dénoncés par écrit à l'administrateur.»

et

«... et ces points ne rencontrent pas les critères du vice majeur.»

### **DÉROULEMENT DE L'INSTANCE**

[ 5] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A-, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé.

### **OBJECTIONS PRÉLIMINAIRES**

[6] L'Administrateur, par l'entremise de son procureur, a soulevé par moyen préliminaire déclinatoire la non recevabilité de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire pour cause de soumission de la demande d'arbitrage hors des délais prévus (la « **Objection article 19** »).pour ce faire au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** ») adopté en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), citant *inter alia* l'article 19 du Règlement.

[7] D'autre part, tel que soulevé par l'Administrateur sous la rubrique « Faits, analyse et décision » de la Décision, l'Administrateur soulève quant aux Points 2 à 5, par moyen préliminaire déclinatoire, la non recevabilité du recours du Bénéficiaire pour cause de non-dénonciation à l'Administrateur dans le cadre des éléments requis de dénonciation ou du calcul des délais prévus (la « **Objection article 10** »).pour ce faire au Règlement. L'article 10 du Règlement y est *inter alia* souligné.

### **OBJECTION PRÉLIMINAIRE – DÉLAI DE 30 JOURS DE L'ARTICLE 19 DU RÈGLEMENT**

#### **Objection article 19 - Les faits pertinents et Prétentions des Parties**

[8] Le procureur de l'Administrateur soumet que la Décision en date du 6 juillet 2009 a été reçue par le Bénéficiaire le 26 juillet 2009 tel que pourvu au récépissé de réception de Postes Canada (Pièces A-9 en liasse) tel que confirmé à l'audition par le Bénéficiaire.

- [9] Le procureur soumet d'autre part que la demande d'arbitrage a été reçue par le Greffe du CCAC le 14 septembre 2009, soit environ 50 jours, ce qui constitue un délai plus long que celui prévu au Règlement pour ce faire.
- [10] L'Administrateur reconnaît que ce délai n'est pas de rigueur, tel d'ailleurs que souligné par notre Cour supérieure dans l'affaire *Takhmizdjian et Bardakjian c. Soreconi et Betaplex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*<sup>1</sup> et souligne toutefois certains éléments distinctifs de cette décision quant aux circonstances de la présente affaire.
- [11] Le Bénéficiaire informe le Tribunal qu'il a communiqué à diverses reprises avec l'inspecteur au dossier pour connaître à quel moment la décision serait rendue et transmise préalablement à un déplacement à l'extérieur du pays du 11 au 25 juillet 2009.
- [12] Suite à son retour, le lendemain, le Bénéficiaire contresigne le récépissé de réception de la Décision le 26 juillet 2009, et la preuve non contredite indique que le Bénéficiaire quitte immédiatement de nouveau pour l'extérieur du pays du 27 juillet au 5 août 2009. La demande d'arbitrage est datée du 9 septembre 2009.
- [13] Le Bénéficiaire plaide que le retard à recevoir la Décision, tenant compte des impératifs de son travail et de ses déplacements, l'ont placé dans l'impossibilité de déposer sa demande d'arbitrage dans un délai de trente (30) jours de la réception de la Décision.

#### Objection article 19 - Analyse et motifs

- [14] L'Administrateur appuie son objection déclinatoire inter alia sur les dispositions de l'article 19 du Règlement, à savoir:

**19.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur...

Nos soulignés.

- [15] Le Tribunal note qu'il s'est écoulé plus de deux (2) mois entre l'inspection et la date de la Décision et près de trois (3) mois avant livraison de la Décision au Bénéficiaire.

[16] Dans les circonstances de ce dossier, il est nécessaire de noter les dispositions de l'article 18, par. 5 du Règlement qui prévoit l'obligation de l'Administrateur relativement au rapport écrit et (dans le cas sous étude) l'obligation de statuer (la Décision) dans un certain délai:

**18.** La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:

[...]

5° dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation...;

Nos soulignés.

[17] Il faut d'autre part, puisque plaidé dans les faits, tenir compte des dispositions pertinentes de l'article 19.1 du Règlement qui prévoit:

**19.1.** Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

[18] Le Tribunal considère que ni l'Administrateur ni l'Entrepreneur n'a démontré que ce manquement (la transmission de la Décision dans les délais prévus à l'article 18 par. 5 dans le cadre de mise en œuvre de la Garantie par l'Administrateur) n'a eu aucune incidence sur le non respect du délai de recours du Bénéficiaire, mais au contraire, tenant compte de la preuve devant le Tribunal, ce manquement a eu une incidence au sens de l'article 19 du Règlement, et ce à tout le moins jusqu'au 5 août 2009.

[19] Suite à suspension de l'audition et délibéré, le Tribunal a rendu une décision sur le banc rejetant la requête et objection déclinatoire de l'Administrateur quant au délai de dépôt de la demande d'arbitrage et dont la teneur est reproduite aux conclusions du Tribunal.

OBJECTION PRÉLIMINAIRE – DÉLAI DE DÉNONCIATION DE 6 MOIS DE L'ARTICLE 10 DU RÈGLEMENT

Objection article 10 - Les faits pertinents et Prétentions des Parties

- [20] Le Bénéficiaire est un second acheteur du bâtiment l'ayant acquis en date du 29 juin 2007 (Pièce A-3) dont réception initiale est datée du 8 octobre 2004 (Pièce A-1).
- [21] Le représentant de l'Administrateur témoigne que, lors de l'inspection, le Bénéficiaire lui indique que les problèmes décrits sous les points 2 à 5 étaient existants et connus de ce dernier lors de l'achat du bâtiment à l'été 2007.
- [22] Le Bénéficiaire en témoignage lors de l'audition confirme qu'il avait connaissance des problèmes visés par les points 2 à 5 de la Décision soit lors de l'achat du bâtiment en juin 2007 ou immédiatement par la suite, soit en juillet 2007.
- [23] La preuve non contredite indique une première dénonciation à l'Administrateur quant aux points 2, 3 et 5 par lettre en date du 14 juillet 2008 (avec estampille de l'Administrateur datée du 12 novembre 2008) (Pièce A-4) et quant au point 4 de la Décision par dénonciation en date du 3 novembre 2008 (estampille de l'Administrateur datée du 12 novembre 2008) (Pièce A-6).

Objection article 10 - Analyse et motifs

- [24] L'Administrateur soutient que le délai de six (6) mois est un délai de déchéance, et que celui-ci court de la connaissance du vice ou malfaçon.
- [25] De la preuve non contredite, le Tribunal constate qu'il s'est écoulé plus de onze (11) mois quant à la dénonciation des points 2, 3 et 5 et plus de quinze (15) mois quant à la dénonciation du point 4 de la Décision.
- [ 26] La couverture disponible sous un plan de garantie au Règlement et visé par les présentes (le « **Plan** ») et les délais de dénonciation applicables, s'il en est, sont prévus au Règlement, que ce soit pour parachèvement des travaux, malfaçons, vices cachés ou vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol et se lisent, plus particulièrement pour les *bâtiments non détenus en copropriété divisé*:

« **10.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. »<sup>2</sup>

Nos soulignés.

[ 27] Le Tribunal note d'autre part l'article 18 al.1 du Règlement :

«**18.** La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:

1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription»<sup>3</sup>.

Nature du Délai -

- [28] Quel est la nature du délai prévu aux paragraphes 3 et suivants de l'article 10 du Règlement? Un premier élément de réponse se retrouve<sup>4</sup> à l'article 1739 C.c.Q.:

« 1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonné la gravité et l'étendue. »

- [29] Les auteurs considèrent cet avis assujetti aux dispositions de l'article 1595 C.c.Q. qui requiert que l'avis soit par écrit, et la jurisprudence<sup>5</sup> et la doctrine<sup>6</sup>, contrairement à certains autres cas de demandes extra judiciaires, considèrent que cet avis se doit d'être par écrit, et qu'il est impératif et de nature essentielle.

Délais - Dispositions similaires pour fins comparatives

- [30] Dans le cadre de l'analyse du délai de dénonciation de six (6) mois pour l'article 10 para 3 et suivants du Règlement, diverses dispositions du Code de procédure civile (« **C.p.c.** ») contiennent des concepts et textes similaires aux dispositions sous étude du Règlement qui requiert que soit :

« ... dénoncé, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois... »

et il est utile d'analyser certaines d'entre elles et de se référer aux auteurs et à la jurisprudence qui se sont penchés sur les mêmes éléments.

- [31] Une première série de dispositions traitent de la demande de permission d'appeler et de la discrétion de la Cour d'appel d'accorder dans certaines circonstances, soit l'article 494 C.p.c :

« 494. La demande pour permission d'appeler, ... est présentée par requête.

La requête doit être signifiée à la partie adverse et produite au greffe dans les 30 jours de la date du jugement...

Ces délais sont de rigueur et emportent déchéance. »<sup>7</sup>

et l'article 523 C.p.c. :

« 523. La Cour d'appel peut, nonobstant l'expiration du délai prévu à l'article 494, mais pourvu qu'il ne soit pas écoulé plus de six mois depuis le jugement, accorder une permission spéciale d'appeler à la partie qui démontre qu'elle a été, en fait, dans l'impossibilité d'agir plus tôt. ...»<sup>8</sup>

Nos soulignés.

[32] Ces dispositions sont d'intérêt entre autre puisque l'arbitrage prévu au Règlement est de nature d'un appel de la décision de l'Administrateur et qu'elles adressent des concepts applicables au cas sous étude, soit (i) l'avis écrit à l'entrepreneur et à l'Administrateur qui se retrouve sous le concept de la signification à la partie adverse et sa production au greffe à l'article 494, (ii) l'énoncé que ces dispositions sont de rigueur et emportent déchéance et (iii) qu'un délai maximum de six mois est prévu à l'article 523.

[33] La Cour suprême du Canada s'est aussi adressée à cette question sous l'étude de l'impact de procédures d'appel, entre autre sous la plume de Madame la juge L'Heureux Dubé dans *Québec (Communauté urbaine) c. Services de santé du Québec* citant M. le juge Pratte dans *Cité de Pont-Viau c. Gauthier Mfg. Ltd.*, [1978] 2 R.C.S. 516 (p. 519) relativement à une inscription en appel sous l'égide de l'article 494 C.p.c. :

« Dans l'espèce, l'inscription, si elle a été déposée au greffe de la Cour supérieure, n'a cependant jamais été signifiée à l'intimée ou à ses procureurs. L'un des deux éléments essentiels à la formation de l'appel faisait donc défaut; il ne s'agit pas d'une simple formalité dont la Cour d'appel peut permettre la correction (art. 502 C.p.c.). »

Nos soulignés.

et quant au délai d'exercice, L'Heureux Dubé écrit :

« Le droit d'appel est un droit substantif, le délai pour l'exercer, ..., en constitue une partie intégrante et partant tient du droit substantiel et non de la procédure. ... Le droit d'appel, assorti d'un délai pour l'exercer, n'a qu'une existence limitée; s'il n'est pas exercé dans le délai prescrit, lorsque le délai est de rigueur comme dans l'espèce (C.p.c. annoté, P. 54, Provencher c. Bélanger; 1986 R.D.J. 137, Les Prévoyants du Canada c. Marcotte), et que les dispositions correctives spécifiques ne s'appliquent plus, il est irrémédiablement perdu, périmé, forclos. »<sup>9</sup>

Nos soulignés.

[ 34] L'on retrouve d'autre part un texte et concept similaires du délai de six mois à l'article 484 C.p.c. et la Cour d'appel dans plusieurs décisions a rejeté des requêtes en rétractation de jugement sous 484 C.p.c. parce qu'il s'était passé plus de six mois de la date applicable.<sup>10</sup>

### Délai de déchéance

[ 35] L'article 2878 C.c.Q. au Livre Huit, Chapitre 1, intitulé Prescription, Dispositions générales, stipule:

« 2878. Le tribunal ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription. Toutefois, le tribunal doit déclarer d'office la déchéance du recours, lorsque celle-ci est prévue par la loi. Cette déchéance ne se présume pas; elle résulte d'un texte exprès. »

Nos soulignés.

[ 36] Notre Cour d'appel<sup>11</sup> nous indique que le délai de déchéance se doit d'être exprimé de façon précise, claire et non ambiguë. La jurisprudence confirme la position prise par les auteurs, et plus particulièrement Jean Louis Baudouin, dans *Les Obligations*<sup>12</sup> :

« Le second alinéa de cette disposition [2878] précise que la déchéance ne se présume pas et doit résulter d'un texte exprès. Il n'y a donc désormais comme seuls délais préfix véritables que ceux à propos desquels le législateur s'est exprimé de façon précise, claire et non ambiguë. »

[ 37] La Cour d'appel a d'autre part déterminé qu'il n'est pas nécessaire d'avoir le mot déchéance ou forclusion spécifiquement mentionné à une disposition législative<sup>13</sup> mais que :

« ..., une mention formelle du terme «déchéance» ne me parait pas obligatoire. Il faut cependant que l'intention du législateur est d'en faire un tel délai. »<sup>14</sup>

[ 38] Une des conséquences de la déchéance, de la perte ou forclusion du droit d'exercice d'un droit particulier, dans le cas des présentes, le droit du Bénéficiaire de requérir la couverture du Plan, ne peut bénéficier de diverses mécaniques juridiques de conservation du droit, telles la suspension ou interruption de la prescription applicables dans certaines autres circonstances, mais plutôt :

« ... alors qu'un délai de prescription peut être suspendu et interrompu (article 2289 et s.), ..., la solution contraire prévaut pour le délai de déchéance, qui éteint le droit de créance dès que la période est expirée sans que le créancier aie exercé son recours et quoi qu'il arrive. Le titulaire du droit, de ce fait, ne peut même plus invoquer celui-ci par voie d'exception. »<sup>15</sup>

## **CONCLUSIONS**

### OBJECTION PRÉLIMINAIRE – DÉLAI DE 30 JOURS DE L'ARTICLE 19 DU RÈGLEMENT

- [39] CONSIDÉRANT qu'il s'est écoulé près de trois (3) mois entre l'inspection pour Décision et la livraison de la Décision au Bénéficiaire;
- [40] CONSIDÉRANT les dispositions de l'article 18 par. 5 du Règlement qui prévoit un délai de vingt (20) jours et quoique celui-ci n'est pas de rigueur;
- [41] CONSIDÉRANT l'article 19.1 du Règlement;
- [42] ET CONSIDÉRANT que la période à être analysée se situe entre le 5 août 2009 et le 14 septembre 2009 et que ce délai représente quelques jours de plus que le délai de trente (30) jours prévu à l'article 19 du Règlement, et que ce délai n'est pas un délai de rigueur, et dans les circonstances particulières de ce dossier et tenant compte des dispositions de l'article 116 du Règlement, la requête et objection déclinatoire de l'Administrateur quant au délai de dépôt de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire est rejetée.

OBJECTION PRÉLIMINAIRE – DÉLAI DE DÉNONCIATION DE 6 MOIS DE L'ARTICLE 10 DU RÈGLEMENT

- [ 43] CONSIDÉRANT qu'il s'est écoulé plus de onze (11) mois quant à la dénonciation des points 2, 3 et 5 et plus de quinze (15) mois quant à la dénonciation du point 4 de la Décision.
- [ 44] CONSIDÉRANT, tel que le soussigné l'a énoncé sous certaines de ses conclusions dans diverses décisions récentes<sup>16</sup>, que :
- la dénonciation prévue à l'article 10 du Règlement se doit d'être par écrit, et est impérative et essentielle, et
  - que le délai maximum de six (6) mois prévu aux paragraphes 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> respectivement de l'article 10 du Règlement est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension, et si ce délai n'est pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du plan de garantie visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés.
- [45] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, et tel qu'indiqué en sommaire aux Parties sur le banc lors de la conclusion de l'enquête et audition, le Tribunal se doit de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, le tout sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est sien (le Bénéficiaire) de porter devant les tribunaux de droit commun, ses prétentions et réclamations ainsi que de rechercher les correctifs ou dommages qu'il peut réclamer, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.

[46] Le Tribunal, s'autorisant de l'article 116 du Règlement qui édicte:

« Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »

est d'opinion, et en conformité de l'article 123 du Règlement, qu'en l'instance, dans les circonstances particulières de ce dossier, que les frais de l'arbitrage se doivent d'être à la charge de l'Administrateur, sauf à distraire 50\$ à la charge du Bénéficiaire.

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

[ 47] **REJETTE** la requête et objection déclinatoire de l'Administrateur quant au délai de dépôt de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

[48] **ACCUEILLE** la requête et objection déclinatoire de l'Administrateur quant au délai de dénonciation de six (6) mois prévu à l'article 10 du Règlement.

[49] **REJETTE** la demande des Bénéficiaires.

[ 50] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage sauf à distraire 50\$ à la charge du Bénéficiaire.

---

M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart  
Arbitre

---

<sup>1</sup> Takhmizdjian et Bardakjian c. Soreconi et Betaplex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc, G. Piché, J.C.S., C.S. n° 540-05-007000-023, 9 juillet 2003.

<sup>2</sup> (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) - D. 841-98, a. 10; D. 39-2006, a. 1.

<sup>3</sup> (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) - D. 841-98, a. 18; D. 39-2006, a. 6.

<sup>4</sup> Voir aussi la référence à l'article 1739 C.c.Q. à l'alinéa 4 de l'article 10 du Règlement.

<sup>5</sup> Voir *Voyer c. Bouchard* (C.S. 1999-08.27) [1999] R.D.I. 611; et *Fleurimont c. APCHQ inc.* (C.S. 2001.12.19) dans cette dernière affaire, les faits précédent l'adoption du Règlement tel qu'il se lit alors que le certificat APCHQ de la garantie requérait conciliation, mais les principes étudiés demeurent applicables *in extenso*.

<sup>6</sup> LLUELLES ET MOORE, Droit des obligations, Éditions Thémis, no. 2800 (et note 38 *in fine*) – 1803.

- 
- <sup>7</sup> Code de procédure civile, Art. 494, 1965 (1<sup>ère</sup> sess.), c. 80, a. 494; 1969, c. 80, a. 9; 1982, c. 32, a. 35; 1983, c. 28, a. 19; 1989, c. 41, a. 1; 1992, c. 57, a. 285; 1993, c. 30, a. 6; 1995, c. 2, a. 3; 1995, c. 39, a. 3; 2002, c. 7, a. 91.
- <sup>8</sup> Code de procédure civile, Art. 523, 1965 (1<sup>ère</sup> sess.), c. 80, a. 523; 1985, c. 29, a. 11; 1992, c. 57, a. 422; 1999, c. 46, a. 12; 2002, c. 7, a. 97.
- <sup>9</sup> [1992] 1 S.C.R. 426.
- <sup>10</sup> Voir entre autres *Laurendeau c. Université Laval*, Cour d'appel du Québec No. 200-09-003399-000 (200-05-000225-933), 28 Février 2002; voir aussi *Balafrej c. R.*, 2005 QCCA 18 et *J.P. c. L.B.*, Cour d'appel (Québec) No. 500-09-012743-027 (500-12-249425-996), 14 Mars 2003, pp.3 et 4.
- <sup>11</sup> *Entreprises Canabec inc. c. Laframboise*, J.E. 97-1087 (C.A.). alors que la Cour a déterminé que dans le cadre de 524 C.p.c. il n'y avait pas forfaiture; voir aussi: *General Motors of Canada Ltd c. Demers*, [1991] R.D.J. 551 (C.A.).
- <sup>12</sup> BAUDOUIN, Jean-Louis; JOBIN, Pierre-Gabriel. – Les obligations. – collaboration de Nathalie Vézina. – 6<sup>e</sup> éd. – Cowansville (Québec) : Éditions Y. Blais, ©2005, p. 1092, no. 1087.
- <sup>13</sup> Tels les articles 1103 C.c.Q. (copropriété) or 1635 C.c.Q. (action paulienne) où le texte est spécifique.
- <sup>14</sup> *Alexandre c Dufour*, [2005] R.D.I. 1 (C.A.), par. 34, la Cour évalue le droit de retrait de tout indivisaire dans les 60 jours où il apprend qu'une personne étrangère à l'indivision a acquis la part d'un indivisaire tel que prévu à l'art. 1022 C.c.Q.
- <sup>15</sup> *Op. cit.* BAUDOUIN, Jean-Louis; JOBIN, Pierre-Gabriel. – Les obligations, pp.1092-3, no.1086.
- <sup>16</sup> *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 5 mai 2008 au dossier Soreconi No. 070821001; et *Moustaine & El-Houma c. Brunelle Entrepreneur inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 9 mai 2008 au dossier Soreconi No. 070424001. Dossier n° : 080730001, *Sylvain Pomone et Syndicat de la copropriété 7615 rue Lautrec, Brossard c. Habitation Signature Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 14 janvier 2009 au dossier Soreconi n° : 080730001.