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 :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial

ENTRE : **SDC JARDINS DE LIMOGES (3 550 412);**

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

ET : **9232-6941 QUÉBEC INC. (HABITATION CLASSIQUE);**

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ;**

(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier nº : S12-022701-NP

DÉCISION

Arbitre : **Me Michel A. Jeanniot**
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial

Pour les Bénéficiaires : **Monsieur Jean-Guy Paris**
(les SDC Jardins de Grenoble)

Monsieur Guy Cousineau
(les SDC Jardins de Limoges)

Monsieur Yvan Vigneault
(les SDC Jardins de Nantes)

Pour l'Entrepreneur : **Me Jacques Forgues**
Me Jessica Tremblay
Crochetière Pétrin

Pour l'Administrateur : **Me François Laplante**
Me Stéphane Paquette
Savoie Fournier

Date de la Décision : 23 novembre 2012

Identification complète des parties

Bénéficiaire :

SDC Jardins de Limoges (3 550 412)
764, rue Jean-Deslauriers
Boucherville (Québec) J4B 8T6

Et son représentant :
Monsieur Guy Cousineau
53-764, rue Jean-Deslauriers
Boucherville (Québec) J4B 8T6

Entrepreneur:

9232-6941 Québec Inc.
(Habitation Classique Inc.)
375, boul. Roland-Therrien
Bureau 220
Longueuil (Québec) J4H 4A6

Et ses procureurs :
Me Jacques Forgues
Me Jessica Tremblay
(Crochetière Pétrin)
5800, boul. Louis-H. Lafontaine
Montréal (Québec) H1M 1S7

Administrateur :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou, Qc H1M 1S7

Et leurs procureurs :
Me François Laplante
Me Stéphane Paquette
(Savoie Fournier)
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Montréal (Québec) H1M 1S7

Décision

Les questions en litige

1. Le présent arbitrage à source dans une Décision de l'Administrateur, laquelle ordonne à l'Entrepreneur de :

> «… *rendre la compartimentation des conduits de fumée (comprendre les vides techniques verticaux) conformes à la règlementation ou d'obtenir, des autorités compétentes, l'approbation de mesures différentes et de les mettre en place…*»

2. En temps utile, l'Entrepreneur a contesté cette Décision de l'Administrateur. Le soussigné a été désigné par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (ci-après «CCAC») en vertu de la Loi sur les bâtiments[1] et du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs[2] (ci-après le «Règlement») :

   2.1. dans sa demande d'arbitrage, l'Entrepreneur soulève des questions tant sur la forme (déclinatoires) que sur le fond;

3. *Sur la forme*, l'Administrateur représente que le délai de connaissance entre le moment où les Bénéficiaires sont informés d'une possible problématique et la date à laquelle la problématique a été dénoncée à l'Administrateur n'as pas été respecté. Les procureurs de l'Entrepreneur recherchant à démontrer qu'un délai de plus de six (6) mois s'est écoulé entre la survenance ou la première manifestation et la dénonciation à l'Administrateur, et ceci, en contravention avec l'article 27.5 du Règlement. Subsidiairement, les procureurs de l'Administrateur plaident prescription; qu'un délai de plus de trois (3) ans s'est écoulé entre la demande d'indemnisation et la demande d'arbitrage et que l'article 2925 du Code civil du Québec qui prescrit par trois (3) ans le délai pour judiciariser doit trouver application;

4. *Sur le fond*, considérant la preuve offerte, sur la foi des pièces et documents mis en preuve et parce qu'il est acquis que nous sommes en quatrième (4e) année de garantie, le soussigné doit qualifier la problématique de «vice de construction» (en opposition à malfaçon ou vice caché), si doit (doivent) être maintenue(s) la(les) Décision(s) de l'Administrateur;

Le déroulement de l'instance

5. Le présent Syndicat de copropriétés («SDC») est un bâtiment qui fait partie d'un complexe immobilier pour lequel il subsiste 33 demandes d'arbitrage et pour lesquelles, sans qu'il y ait identité des parties, il y a (suffisamment) identité de question de faits et de droit pour avoir justifié une réunion (avec les 32 autres demandes d'arbitrage), pour fins d'enquête et audition et lorsqu'applicable, preuve commune;

6. La présente fait suite et s'inscrit dans la suite logique des décisions (interlocutoires) en réunions d'actions et des ordonnances procédurales, nommément celles en date des 13 février, 28 mars, 18 mai et 11 septembre 2012;

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PIÈCES ET PROCÉDURES, PRÉSIDÉ L'ENQUÊTE ET AUDITION, ENTENDU ET CONSIDÉRÉ LES ARGUEMENTS DES PARTIES, POUR LES MOTIFS PLUS AMPLEMENT VENTILÉS AU LONG DANS LE DOSSIER S11-120903.-NP, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE, SUR DEMANDE, REND LA DÉCISION SUIVANTE :

REJETTE la demande de l'Entrepreneur;

MAINTIENT la Décision de l'Administrateur;

ORDONNE à l'Entrepreneur de :

> «*… rendre la compartimentation des conduits de fumée (comprendre les vides techniques verticaux) conformes à la règlementation ou d'obtenir, des autorités compétentes, l'approbation de mesures différentes et de les mettre en place…*»

LE TOUT AVEC FRAIS à être départagés également entre l'Administrateur du plan de garantie et l'Entrepreneur.

Montréal, le 23 novembre 2012

Me Michel A. Jeanniot
Arbitre / CCAC

[1] L.R.Q., c. B-1.1
[2] R.R.Q., c. B-1.1, r.0.2