

---

**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 : **CCAC**

---

**ENTRE :** **RÉNOVATION MICHEL ROBERGE INC.;**  
(ci-après l' « Entrepreneur »)

**C. :** **SDC DU 325 ET 327 OVILA-RHÉAUME;**  
(ci-après le « Bénéficiaire »)

**ET :** **RAYMOND CHABOT, ADMINISTRATEUR  
PROVISOIRE INC. ÈS QUALITÉ  
D'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU PLAN  
DE GARANTIE DE LA GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE  
L'APCHQ INC.;**  
(ci-après l'« Administrateur »)

**Dossier CCAC : S16-051602-NP**

---

**Sentence sur moyens préliminaires**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour le Bénéficiaire : Me Leta Skoko

Pour l'Entrepreneur : Me Michèle Thivierge

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Date de la Sentence : 23 mars 2017

**Identification complète des parties**

Bénéficiaire : SDC du 325 et 327 Ovila-Rhéaume  
325-327, Ovila-Rhéaume  
Québec (Québec) G2N 0H6

Et son procureur :  
Me Leta Skoko  
Bertrand Tassé Avocats  
5-B, rue des Merles  
Orford (Québec) J1X 7S9

Entrepreneur: Rénovation Michel Roberge Inc.  
6572, rue Vézina  
Québec (Québec) G3E 2J3

Et son procureur :  
Me Michèle Thivierge  
MTA Avocats  
2795, boul. Laurier, bureau 450  
Québec (Québec) G1V 4M7

Administrateur : Raymond Chabot, administrateur provisoire Inc.  
ès qualité d'administrateur provisoire du plan de  
garantie de la Garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ Inc.  
7333, Place des Roseraies, bur. 300  
Montréal (Québec) H1M 2X6

Et son procureur :  
  
Me Nancy Nantel  
Contentieux des garanties  
7333, Place des Roseraies, bur. 300  
Montréal (Québec) H1M 2X6



## **SENTENCE SUR MOYENS PRÉLIMINAIRES**

- [1] La découverte ou la survenance de la problématique fut le ou vers le 20 novembre 2015;
- [2] Nous savons que la garantie couvre la réparation des vices majeurs dans les parties communes du bâtiment dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux des parties communes lorsque dénoncés par écrit dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte et/ou survenance;
- [3] Il s'agit d'un moyen préliminaire soulevé par l'Entrepreneur à l'effet que la prescription quinquennale prévue à l'article 27.5 du Règlement (concernant la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices de sol au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec) est acquise;

### **Le droit**

- [4] Je rappelle, ici, qu'indépendamment de la position des parties et quelle que soit ma décision quant à la date de fin des travaux, chose certaine, le présent arbitrage est régit sous l'égide de la version précédente du Règlement<sup>1</sup>;
- [5] La disposition législative pertinente se lit comme suit :
- «Article 27.5 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»;*
- [6] Il est de jurisprudence constante que la problématique doit «apparaître» ou se manifester dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux et par la suite, être dénoncé dans un délai de six (6) mois de cette apparition ou survenance. La couverture de l'Administrateur est donc d'au plus de cinq (5) ans et six (6) mois moins un (1) jour suivant la fin des travaux;
- [7] Selon la preuve offerte et selon une décision de l'Administrateur du 7 novembre 2011, laquelle n'ayant fait l'objet d'une demande d'arbitrage a, depuis, acquis force de chose jugée;
- [8] La date de fin des travaux serait le 27 octobre 2010<sup>2</sup>. La survenance ou manifestation se devait d'être pour le ou avant le 27 octobre 2015 (si tel aurait été le cas, et la dénonciation écrite devait avoir lieu pour le ou avant le 27 avril 2016);



- [9] Selon la preuve administrée par le Bénéficiaire (qui ne fut contredite ni même questionnée par l'Administrateur ou l'Entrepreneur), la découverte ou survenance (la première manifestation) fut le (ou vers le) 20 novembre 2015;
- [10] Bien que la demande de réclamation (l'avis du Bénéficiaire) est datée du 11 janvier 2016 (semble-t-il, reçu par l'Administrateur le 9 février 2016), la survenance fut à l'extérieur du délai prévu par le législateur;
- [11] Le moyen préliminaire de l'Entrepreneur est donc accepté, la date d'audience du lundi 15 mai 2017 ne sera donc pas maintenue;
- [12] Le tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement sur les plans de garantie pour en assurer l'application. Il ne peut décider de litige qui relève de l'application d'autre(s) Loi(s) même s'il pourrait penser que d'autre(s) Loi(s) pourraient s'appliquer au présent litige;
- [13] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, je suis d'opinion que la preuve au dossier pour proposer que la demande de réclamation (l'avis du Bénéficiaire) a source à un droit éteint, je ne peux que faire droit au moyen préliminaire;
- [14] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois de maintenir la demande de l'Entrepreneur le tout, sans préjudice et sous toute réserve du droit des parties (comprendre le Bénéficiaire) 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 de la prescription civile;
- [15] En conséquence, les frais d'arbitrage en droit mais surtout selon l'article 116 (en équité pour le Bénéficiaire) seront départagés à part égale entre l'Administrateur et l'Entrepreneur;

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

**ACCUEUILLE** le moyen préliminaire soulevé par l'Entrepreneur;

**LE TOUT**, vu l'article 123 du Règlement, avec coût du présent arbitrage à être départagé à part égale entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

Montréal, le 23 mars 2017

**Michel A. Jeannot, CI Arb.**  
Arbitre / CCAC

<sup>1</sup> 3093-2313 Québec Inc. et Létourneau-Bouchard, Me Roland-Yves Gagné, arbitre, CCAC, S15-022401-NP, 2015-11-12

<sup>2</sup> Décision de l'Administrateur du 7 novembre 2011 sous la plume de Monsieur Michel Hamel

