

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

GAJD : 20220507

DEVANT L'ARBITRE : : **Robert Néron, LL.B, LL.M., Arb.A.**

Gisèle Robichaud et Roger Martin

Bénéficiaires

- Et -

Jacques Cloutiers et fils Inc.

Entrepreneur

- Et -

**Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualité
d'administrateur provisoire du Plan de garantie de la Garantie Abritat Inc.**

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

[1] Le 5 juillet 2022, le soussigné était nommé arbitre dans le dossier identifié en rubrique.

[2] Après avoir reçu divers documents traitant dudit dossier et ceux du Groupe d'Arbitrage Juste Décision (GAJD), le soussigné a entrepris de contacter les parties et/ou leur procureur afin de commencer l'arbitrage.

[3] Le 14 octobre 2022, une conférence préparatoire à l'arbitrage a eu lieu dans ce dossier.

[4] Sous serment, les Bénéficiaires nous ont dit pourquoi leur dénonciation a été faite 33 mois après avoir constaté la situation.

Valeur du litige

[5] La valeur du litige est de plus de \$ 7,000.

Historique

[6] La réception du bâtiment a eu lieu le 27 février 2015.

[7] Le conciliateur n'a pas fait d'inspection des lieux, n'étant pas requis.

[8] Le Bénéficiaire a déposé une demande d'arbitrage à l'encontre de la décision de l'Administrateur rendu le 20 juin 2022, le 4 juillet 2022.

[9] Étant donné que le présent dossier constitue une question procédurale, il a été déterminé de procéder par écrit dans cette affaire, et ce afin de déterminer de la recevabilité de la demande d'arbitrage.

Question en litige

[10] Est-ce que la demande d'arbitrage est admissible ?

Preuve

[11] Les Bénéficiaires affirment qu'ils ont reçu un rapport d'expertise en août 2019 concernant la configuration de l'installation des sorties de ventilation pour l'entretoit. Or, après avoir rencontré tous les voisins, ils ont vu que les travaux ne se faisaient pas et que les commandes de grillages n'étaient jamais arrivées.

[12] En outre, le 3 octobre 2019, ils ont reçu une lettre de l'Entrepreneur leur disant qu'il y avait une problématique au niveau de la ventilation de l'entretoit et qu'il allait apporter les correctifs nécessaires. Or, depuis la réception de cette lettre, les Bénéficiaires confirment que rien n'a été fait, et ce, quatre ans plus tard.

[13] Face à cette situation, les Bénéficiaires ont contacté l'Administrateur en mars 2020 pour leur demander comment procéder afin de déposer une dénonciation. C'est à ce moment qu'une employée de l'Administrateur leur a dit que leur garantie a pris fin le 27 février 2020, soit 5 ans après la prise de possession du bâtiment.

[14] Devant cette situation, ils ont quand même décidé le 30 mai 2022 de déposer une dénonciation, laquelle a été refusée par l'Administrateur au motif que 33 mois s'étaient écoulés pour dénoncer la situation par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

Analyse

[15] Force m'est de constater que le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels (Règlement) prévoit que les dénonciations doivent être faites dans un délai raisonnable.

[16] Est-ce que 33 mois constituent un délai raisonnable en l'espèce ? Je ne crois pas. La jurisprudence définit qu'en règle générale un délai raisonnable puisse être généralement de six mois. Cependant, il faut considérer chaque cas selon ses particularités. En l'espèce, les Bénéficiaires ont pris connaissance de la problématique en août 2019 et l'Entrepreneur leur a dit par écrit qu'il allait apporter les correctifs nécessaires en octobre 2019.

[17] Selon moi, les Bénéficiaires avaient pleinement le temps d'octobre 2019 à mai 2022 afin de déposer leur dénonciation face à l'inertie de l'Entrepreneur. En outre, la doctrine et la jurisprudence situent le délai raisonnable de la dénonciation dans une fourchette ne devant pas dépasser six mois à un an, toujours selon les circonstances propres à chaque dossier. Je conclus donc que le délai de 33 mois n'était pas un délai raisonnable pour faire une dénonciation, comme prévu par le Règlement.

[18] En outre, il est important de souligner que le plan de garantie des Bénéficiaires dûment prit fin le 27 février 2022. Or, non seulement leur dénonciation a été faite dans un délai non raisonnable, mais il n'était plus couvert par le plan de garantie lorsqu'elle a été faite.

[19] Pour tous ces motifs, je suis d'accord avec les prétentions de l'Administrateur et force m'est donc de conclure que la demande d'arbitrage n'est pas recevable.

[20] Cependant, j'aimerais conclure en disant que j'espère que l'Entrepreneur va respecter à la lettre ce qu'il a écrit aux Bénéficiaires le 3 octobre 2019 et qu'il va respecter son engagement et faire les travaux nécessaires afin de régler les problématiques à l'entretoit des Bénéficiaires.

DÉCISION

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage ;

ORDONNE à l'Administrateur de procéder au paiement des frais d'arbitrage encourus dans le cadre du présent arbitrage, conformément au Règlement avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce à compter de la date de la facture émise par GAJD, après un délai de grâce de 30 jours.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé ce 12^e jour du mois de décembre 2022.



Robert Néron, Arbitre