

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

GAJD : 20221702

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

Michèle Mentink

Bénéficiaire

- 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 16 février 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 30 mai 2022, une conférence préparatoire à l'arbitrage a eu lieu dans un dossier similaire avec les Bénéficiaires Julie Lafleur et Jean-Michel Séguin.

[4] Or, après la conférence préparatoire dans le dossier similaire de Julie Lafleur et de Jean-Michel Séguin, j'ai décidé de joindre ce dossier avec leur dossier, soulevant les mêmes problématiques.

Valeur du litige

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

Historique

[6] La réception du bâtiment a eu lieu le 17 novembre 2016 et la réception de la réclamation du Bénéficiaire par l'Administrateur a eu lieu le 19 juin 2020.

[7] Le conciliateur a fait une inspection des lieux le 28 avril 2021.

[8] Le Bénéficiaire a déposé une demande d'arbitrage à l'encontre de la décision de l'Administrateur le 14 février 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 ?

Soumissions

[11] Dans un premier temps, je dois souligner que la décision de l'Administrateur date du 21 juin 2021 et non du 19 mai 2020, tel que mentionné dans ses soumissions de la Bénéficiaires datées du 22 juin 2022. Erronément, la Bénéficiaire affirme que l'Administrateur a accueilli sa demande de réclamation quand la décision est le contraire.

[12] En effet, la décision d'Abritat du 21 juin 2021 stipule qu'il rejette la demande de réclamation à l'égard de tous les points, faute d'avoir présenté ladite demande dans les trois ans de la naissance du droit de la Bénéficiaire.

[13] Nous sommes en l'espèce en présence d'une Bénéficiaire qui a été faite 10 mois après la réception du rapport d'inspection de la Corporation des Inspecteurs, Vérificateurs en Qualité de la Propriété. C'est pour cette raison, soit le dépôt tardif de la dénonciation, que l'Administrateur a refusé la demande de la Bénéficiaire. En d'autres mots, le rapport d'inspection date du 15 août 2019 et ce n'est que le 19 juin 2020 que la dénonciation a eu lieu auprès de l'Administrateur.

[14] Selon la décision de l'Administrateur, il est indiqué que la raison justifiant le dépôt tardif de la dénonciation est en raison du fait que la Bénéficiaire croyait que l'Entrepreneur allait faire les travaux, nonobstant l'absence d'une décision de l'Administrateur pour le faire.

[15] Compte tenu qu'il est raisonnable de croire que l'Entrepreneur allait faire les travaux liés à la ventilation de toiture, ce qui ne fut jamais fait, je trouve que le délai de 10 mois pour faire une dénonciation est raisonnable pour le Point # 1.

[16] En revanche, en ce qui concerne le Point # 2 – Plancher de bois défectueux, il ne peut pas être dit que la Bénéficiaire pensait que l'Entrepreneur allait faire les travaux, ce point ne se retrouvant pas dans le Rapport d'expertise précité.

[17] Deuxièmement, nous sommes en l'espèce aussi en présence du dépôt d'une demande d'arbitrage hors délai. En effet, la Bénéficiaire demande l'admissibilité de sa demande d'arbitrage, malgré le fait que le délai de 30 jours soit expiré depuis le 21 juillet 2021.

[18] Pour sa part, l'Administrateur soutient que d'accepter de façon tardive la demande d'arbitrage du Bénéficiaire contrevient à la nature et à la définition et au rôle de l'article 19 du Règlement statuant qu'un Bénéficiaire ou un Entrepreneur insatisfait d'une décision de l'administrateur doit soumettre son différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur.

[19] En l'espèce, il ne peut pas être dit que le Bénéficiaire pensait que l'Entrepreneur ferait les travaux, n'ayant pas été ordonné de le faire par l'Administrateur, contrairement dans le cas des Bénéficiaires Lafleur et Séguin et d'autres Bénéficiaires ayant une problématique similaire à celle de la Bénéficiaire.

[20] Pour sa part, l'Entrepreneur affirme que la demande d'arbitrage déposée par le Bénéficiaire est irrecevable et aucune disposition du Règlement ne permet au Bénéficiaire de saisir le tribunal d'arbitrage.

Analyse

[21] Je suis d'accord avec l'Administrateur sur le fait qu'il y a bel et bien un délai de 30 jours afin de déposer une demande d'arbitrage, mais il y a des conditions exceptionnelles qui pourraient justifier la prorogation dudit délai procédural.

[22] Cependant, je ne vois pas en l'espèce l'applicabilité de l'alinéa 19.1 du Règlement. En effet, il n'est pas raisonnable pour moi de conclure que la Bénéficiaire s'est fiée à la décision de l'Administrateur que l'Entrepreneur allait faire les travaux, n'ayant pas émis d'ordonnance pour que les travaux soient faits.

[23] Or, compte tenu de la non-applicabilité de l'alinéa 19.1 du Règlement en l'espèce, je dois dire que le délai de 30 jours doit être respecté et je ne vois aucune raison pour le prolonger et, ainsi, admettre la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire déposée plus de sept (7) mois plus tard.

DÉCISION

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage pour cause de dépôt tardif ;

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 14^e jour du mois d'août 2022.



Robert Néron, Arbitre