

<p align="center">ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (décret 841-98 du 17 juin 1998)</p> <p align="center">Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)</p>	
ENTRE :	
<p align="center">9122-9385 Québec inc. (Les Habitations Signature inc.)</p>	
(ci-après l'« entrepreneur »)	
ET :	
<p align="center">André Hébert – Syndicat de copropriété</p>	
(ci-après le « bénéficiaire »)	
ET :	
<p align="center">La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.</p>	
(ci-après l'« administrateur »)	
N° dossier de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ : 036373	
<p>SENTENCE ARBITRALE SUR UNE OBJECTION PRÉLIMINAIRE</p>	
Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour l'entrepreneur :	M. Normand Lamoureux
Pour le bénéficiaire :	M. André Hébert

Pour l'administrateur :	M ^e Robert Guertin
Date d'audience :	24 août 2004
Lieu d'audience :	Brossard
Date de la sentence :	17 septembre 2004

INTRODUCTION

[1] À la suite d'une demande de réclamation du bénéficiaire, l'administrateur, en date du 17 février 2004, a déposé son rapport d'inspection comportant 26 points relativement aux parties communes de l'immeuble en copropriété situé au 8150, rue Ouimet, à Brossard.

[2] Dans une lettre datée du 13 avril 2004, l'entrepreneur, insatisfait de la décision de l'administrateur, demandait que le litige soit soumis à l'arbitrage.

[3] Les points contestés sont les suivants :

- Ⓟ Point 5 : Fissure à une poutre en béton du sous-sol
- Ⓟ Point 6 : Peinture sur les murs de l'entrée principale
- Ⓟ Point 7 : Portes de la salle électrique et de la salle des chauffe-eau

[4] Avant la tenue de l'enquête, il y eut visite des lieux.

[5] Dès l'ouverture de l'enquête, M. Hébert, représentant du syndicat de copropriété, a soulevé une objection préliminaire relative au délai de présentation de la demande d'arbitrage de l'entrepreneur.

[6] En cours d'enquête, M. Pierre Rocheleau, conciliateur, a témoigné.

POSITION DES PARTIES

Position du bénéficiaire

[7] M. Hébert se réfère à l'avis de réception du rapport d'inspection posté à l'entrepreneur, avis signé par M^{me} Louise Lapierre, sur lequel, fait-il remarquer, aucune date de remise de l'envoi n'a été inscrite par Postes Canada.

[8] Selon M. Hébert, ce rapport a été posté aux parties par l'administrateur à la même date, et l'entrepreneur a reçu son exemplaire à la même date que le bénéficiaire, soit au début de mars 2004.

[9] Or, la demande d'arbitrage de l'entrepreneur, tout comme celle du bénéficiaire, est datée du 13 avril 2004; le délai de 15 jours n'a donc pas été respecté par l'entrepreneur, et ce dernier n'a jamais demandé qu'il soit prolongé.

[10] Se basant sur la comparaison des numéros d'envoi de Postes Canada apparaissant sur les avis de réception, M. Hébert est d'opinion que le bénéficiaire et l'entrepreneur ont reçu leur exemplaire du rapport d'inspection à des dates rapprochées.

[11] Puisque l'entrepreneur a fait la présente demande d'arbitrage, le fardeau de la preuve lui appartient.

Position de l'administrateur

[12] L'administrateur soutient qu'il n'est pas en mesure de faire une preuve relativement à la date de réception du rapport d'inspection par l'entrepreneur.

Position de l'entrepreneur

[13] L'entrepreneur mentionne qu'il a déménagé ses bureaux le 31 décembre 2003; il ajoute que les renvois de courrier par Postes Canada à la nouvelle adresse sont offerts pour une durée de 30 jours.

[14] Selon M. Lamoureux, le rapport a été posté à l'ancienne adresse, il a par la suite été retourné à l'administrateur, et ce dernier l'a alors expédié à la nouvelle adresse; ceci a d'ailleurs été confirmé par M. Rocheleau, conciliateur à l'APCHQ.

[15] L'entrepreneur a déposé copie de la lettre de M. Rocheleau accompagnant le rapport d'inspection; la date inscrite sur cette lettre au moyen d'un tampon dateur indique que l'entrepreneur a reçu cet envoi le 5 avril 2004.

[16] M. Lamoureux déclare que M^{me} Lapierre, qui a signé l'avis de réception, n'est à son emploi que depuis la fin de mars 2004.

DÉCISION ET MOTIFS

[17] Le tribunal reproduit partiellement ci-après l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

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 15 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur [...]

[18] Cet article indique que le délai de production de demande d'arbitrage est de 15 jours à compter « de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ».

[19] Pour des raisons inconnues, Postes Canada n'a pas inscrit la date de remise de l'envoi à l'entrepreneur sur l'avis de réception; toutefois, l'on peut constater qu'il a été reçu par M^{me} Lapierre.

[20] L'administrateur a effectué des démarches auprès de Postes Canada pour obtenir cette date, sans succès.

[21] Le bénéficiaire n'a pas été en mesure non plus de démontrer à quelle date l'entrepreneur avait reçu son exemplaire du rapport d'inspection.

[22] Le système de numérotation de Postes Canada nous est inconnu, et il aurait fallu qu'un témoin expert de cette société soit assigné à comparaître à cet effet.

[23] L'administrateur mentionne qu'il n'est pas en mesure de présenter une preuve à cet égard devant le tribunal et, conséquemment, qu'il ne prend pas position.

[24] La preuve de l'entrepreneur n'est pas sans laisser planer de doute, mais elle est tout de même cohérente. Il a déménagé ses bureaux le 31 décembre 2003; le représentant de l'administrateur a confirmé que le rapport d'inspection a été posté à l'ancienne adresse de l'entrepreneur, qu'il a été retourné à l'administrateur et que ce dernier l'a de nouveau expédié à l'entrepreneur, à sa nouvelle adresse cette fois. Tout ceci a occasionné des délais.

[25] L'inscription imprimée au moyen du tampon dateur utilisé par l'entrepreneur sur la lettre accompagnant le rapport d'inspection indique que l'envoi a été reçu à ses bureaux le 5 avril 2004.

[26] Il existe une preuve non contredite à l'effet que M^{me} Lapierre a commencé à travailler à la fin de mars 2004 chez l'entrepreneur; rappelons que c'est cette dernière qui a signé l'avis de réception.

[27] Dans le présent cas, nous n'avons pas à recourir à une preuve hors de tout doute raisonnable, mais plutôt à une prépondérance de preuve.

[28] Après avoir analysé la preuve, le tribunal est d'avis que l'entrepreneur a présenté sa demande d'arbitrage dans les délais prescrits à l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[29] Pour ces motifs, le tribunal

REJETTE l'objection préliminaire soulevée par le bénéficiaire; et

DÉCLARE recevable la demande d'arbitrage soumise par l'entrepreneur; et

ORDONNE la tenue d'une audience sur le fond, à une date qui sera déterminée ultérieurement après consultation des parties.

[30] Conformément aux dispositions de l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur.

BELOEIL, le 17 septembre 2004.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]