

**TRIBUNAL D'ARBITRAGE**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

ND # 153-05

Date : 24 mars 2006

---

**DEVANT L'ARBITRE : Me Bernard Lefebvre**

---

**Plainte: Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs**

**Syndicat des copropriétaires du 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63 et 65 Sir Georges Étienne Cartier**

le Bénéficiaire

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ**

l'Administrateur

et

**Les Cours du Marché**

l'Entrepreneur

Dossier n° du Syndicat  
C015 363-1

n° de  
l'Administrateur  
05-270 LS

n° de l'Entrepreneur  
01-9370-9

---

**SENTENCE INTÉRLOCUTOIRE**

- 
1. La question est de savoir si l'Entrepreneur doit être relevé de son défaut de contester la décision de l'Administrateur dans le délai de quinze jours mentionné à l'article 116 du Règlement sur le Plan de Garantie, compte tenu de l'ensemble des circonstances.
  2. Bref, les faits se résument ainsi.
  3. Le soussigné décide, le 17 octobre 2003, que le rapport du conseiller technique. M. Pierre Rhains, daté du 25 novembre 2002, ne constitue pas un rapport donnant lieu à la réception des parties communes du bâtiment, au sens des articles 1 et 25 du Règlement.
  4. En conséquence, la Garantie joue en faveur des bénéficiaires.
  5. Ceux-ci dénoncent des éléments de construction.
  6. L'ingénieur des bénéficiaires mentionne des déficiences de construction dans son rapport du 20 janvier 2005.
  7. L'Administrateur inspecte le bâtiment le 28 juin 2005 et rend son rapport le 10 août suivant. L'Administrateur mentionne dans son rapport que la date de la réception des parties communes eut lieu le 26 novembre 2002.
  8. Les bénéficiaires contestent le rapport de l'Administrateur le 18 août 2005 et ils demandent l'arbitrage.
  9. Le 11 octobre 2005, l'Administrateur modifie son rapport du 10 août au regard de la date de la réception des parties communes et il indique que cette date est le 20 janvier 2005. Cette date est celle du rapport de l'ingénieur des bénéficiaires.
  10. En conséquence, certains points refusés par l'Administrateur le 10 août 2005 sont maintenant accueillis; d'autres sont exclus de la Garantie.
  11. Le 10 novembre 2005, les bénéficiaires contestent le rapport de l'Administrateur du 11 octobre 2005 au regard des points refusés dans ce rapport.
  12. L'Entrepreneur intervient au dossier le ou vers le 20 mars 2006, soit plus de 15 jours après le dépôt du rapport de l'Administrateur du 11 octobre 2005 et il demande d'être relevé de son défaut.
  13. Les Bénéficiaires s'objectent à cette demande; l'Administrateur ne prend pas une position formelle.

## LE DROIT

14. Le jugement *Bétaplex* ( CS540-05-007000-023 ) rendu par l'Honorable Piché le 9 juillet 2003 déclare que le délai de quinze jours n'est pas de rigueur et le défaut n'entraîne pas la nullité d'un droit reconnu au Règlement.

15. Le jugement HABITATIONS BEAUX LIEUX INC., LOUIS-JACQUES CHARLES ROSE et DANIE ÉTIENNE, (CS 500-17-026985-054 ) rendu par l'Honorable Gilles Hébert le 21 février 2006 se réfère à l'article 116 du Règlement et il conclut que l'arbitre peut décider en équité si les circonstances le requièrent.

#### DÉCISION

16. J'estime que le rapport du 11 octobre 2005 ( de l'Administrateur ) a créé un nouvel état de droit qui a placé l'entrepreneur dans l'indécision. Il s'agit d'une circonstance particulière qui me justifie de relever l'entrepreneur du délai de contestation prévu au Règlement.

17. Ainsi décidé à Montréal le 24 mars 2006

Me Bernard Lefebvre, arbitre

---