

**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 :
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

ENTRE

Syndicat de copropriété Le Vénitien sur Rive

(ci-après le « bénéficiaire »)

C.

9087-1195 Québec inc. / Développement Olicon

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET

**Raymond Chabot administrateur provisoire inc. ès qualités
d'administrateur provisoire du plan de garantie de
La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.**

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier GMN : U-165857
N° dossier GAMM : 2017-12-14

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis
Pour le bénéficiaire :	M ^e Manon Cloutier
Pour l'entrepreneur :	M. Serafino Oliverio
Pour l'administrateur :	M ^e Marc Baillargeon
Date d'audience :	7 mai 2018
Lieu d'audience :	Anjou
Date de la sentence :	30 mai 2018

I : INTRODUCTION

[1] Il s'agit ici d'un bâtiment détenu en copropriété divise, situé à Montréal, comportant dix-huit unités d'habitation.

[2] Le 13 décembre 2017, le syndicat soumettait à l'entrepreneur ainsi qu'à l'administrateur une réclamation relativement à une problématique affectant le revêtement de maçonnerie de l'immeuble; en tout, huit éléments défectueux étaient cités.

[3] Le lendemain 14 décembre 2017, l'administrateur, par l'entremise du service à la clientèle, adressait un courriel à la représentante du syndicat de copropriété, lequel stipulait ce qui suit :

Nous accusons réception de votre lettre datée du 13 décembre 2017.

Nous devons cependant vous informer à l'effet que *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne pourra y donner suite.

En effet, toutes les périodes des garanties prévues au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* sont maintenant échues, faisant en sorte que lesdits bâtiments ne sont plus couverts par *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*.

[4] Essentiellement, comme nous le verrons ci-après, il existe une mésentente entre le syndicat et l'administrateur relativement à la date de fin des travaux des parties communes ainsi qu'à la date de réception des parties communes.

[5] D'entrée de jeu, l'administrateur nous soumet les dates suivantes :

- date de fin des travaux des parties communes : 15 juin 2011
- date de réception des parties communes : 30 juin 2011
- date de réclamation (comme mentionné ci-devant) : 13 décembre 2017

[6] Il est donc à noter que ce bâtiment date déjà de 2011.

[7] Voilà ce qui explique la réponse de l'administrateur à la présente réclamation, vu que, selon lui, la période de cinq ans est terminée.

[8] Quant à la position du syndicat, elle se résume comme suit : l'avis de fin des travaux ainsi que la réception des parties communes n'ont pas été faits conformément aux conditions exprimées dans le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[9] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

- M. Marcel Gouin, copropriétaire et actuel président du syndicat de copropriété
- M^{me} Maria Zara, copropriétaire

[10] Après avoir été dûment convoqué, l'entrepreneur n'a délégué aucun représentant pour assister à l'audience.

[11] À l'appui de son argumentation, la procureure du syndicat a déposé un cahier d'autorités, à savoir :

- *Syndicat de Copropriété Seigneurie de Lafontaine Bloc 2500 et Groupe Citiplex Inc.*, décision arbitrale du 21 avril 2013, no S12-091301-NP (CCAC) (arbitre : Me Lydia Milazzo)
- *Le Syndicat de copropriété les Jardins St-Hippolyte et 9129-2516 Québec inc.*, décision arbitrale du 20 novembre 2008, no 2008-09-002 (GAMM) (arbitre : Me Johanne Despatis)
- *Syndicat Hillsdale et 9127-6295 Québec inc.*, décision arbitrale du 15 octobre 2010, no S09-210701-NP (CCAC) (arbitre : Me Albert Zoltowski)
- *Syndicat des copropriétaires l'Équinoxe (Phase I Est) et Station Mont-Tremblant SEC*, décision arbitrale du 8 juillet 2016, no 2012-15-016 (GAMM) (arbitre : Me Karine Poulin)
- *Syndicat des copropriétaires 2860, rue Montcalm, Vaudreuil-Dorion et Groupe Immobilier Farand inc.*, décision arbitrale du 17 octobre 2007, no 070614002 (SORECONI) (arbitre : Me Michel A. Jeannot)

- *Syndicat en copropriété 670 Manoir Masson et Développement Magma inc.*, décision arbitrale du 15 mars 2010, no 090304001 (SORECONI) (arbitre : monsieur Guy Pelletier, architecte)
- *Syndicat les Villas sur le Parc Rembrandt et les Villas sur le Parc Rembrandt*, décision arbitrale du 8 mars 2007, no 060309001 (SORECONI) (arbitre : Me Michel A. Jeannot)
- *Syndicat de copropriété MRLH c. Les Constructions G. Mélatti inc.*, décision arbitrale du 7 juin 2006, no 05071S001 (SORECONI) (arbitre : Me Jeffrey Edwards)
- *Syndicat du 2685 Rushbrooke et les Développements Immobilier BCG inc.*, décision arbitrale rectifiée du 10 juillet 2017, no S16-050901-NP (CCAC) (arbitre : Me Michel A. Jeannot)
- *Syndicat de copropriété du 4551-4565 de Niverville et GDMD Développement inc.*, décision arbitrale du 6 novembre 2007, no 2007-09-010 (GAMM) (arbitre : monsieur Claude Dupuis, ing.)
- *Syndicat des copropriétaires les Cours Montrougeau (905-925) et Construction Bernard & Lapointe inc.*, décision arbitrale du 4 mai 2009, no 081121001 (SORECONI) (arbitre : monsieur Guy Pelletier, architecte)
- *Syndicat des copropriétaires du Château Lausanne et I.G.R. Construction Inc.*, décision arbitrale du 3 mars 2010, no 091019001 (SORECONI) (arbitre : monsieur Claude Méryneau)
- *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Claude Dupuis, arbitre, 2007 QCCS 4701*
- *Magalie Thibodeau et Sylvain Gagnon c. Gemco Construction inc.*, décision arbitrale du 24 novembre 2017, no S17-070601-NP (CCAC) (arbitre : monsieur Yves Fournier)
- *Syndicat de la copropriété du 5700 place Trenet et Domaine des Manoirs inc.*, décision arbitrale du 8 avril 2016, no S14-052601-NP (CCAC) (arbitre : monsieur Yves Fournier)
- *Béatrice Radulescu et Groupe Axxco inc.*, décision arbitrale du 20 septembre 2010, no 2010-12-001 (GAMM) (arbitre : Me Jeffrey Edwards)
- *Syndicat des copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand et al. c. Développements TGB inc.*, décision arbitrale du 15 avril 2011, no 102106001 et 102906001-2-3 (SORECONI) (arbitre : Me Jean Philippe Ewart)

- *Antonietta Di Manno et Pentian Construction*, décision arbitrale du 27 février 2013, no 2011-19-005 (GAMM) (arbitre : Me Jeffrey Edwards)
- *Nathalie Bouchard et Philippe Ragot et Habitations André Denault Inc.*, décision arbitrale du 22 mai 2015, no S14-101001-NP (CCAC) (arbitre : Me Lydia Milazzo)

II : DÉCISION ET MOTIFS

[12] Les articles du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* concernés dans la présente affaire sont les articles 25 et 25.1 en vigueur à l'époque, soit :

25. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« fin des travaux des parties communes »: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs aux parties communes sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

« fin des travaux des parties privatives »: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs à sa partie privative sont exécutés ou au plus tard la date de fin des travaux des parties communes;

« parachèvement des travaux »: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

«parties communes»: celles faisant partie du bâtiment et énumérées à l'acte constitutif de copropriété ou, en l'absence de dispositions spécifiques dans cet acte, celles énumérées à l'article 1044 du Code civil.

«réception de la partie privative»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter la partie privative qui est en état de servir à l'usage auquel on la destine et dont, s'il y a lieu, certains travaux sont à parachever ou à corriger;

«réception des parties communes»: l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception

d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires.

25.1. Aux fins de la présente sous-section, la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies:

1° les travaux sont terminés;

2° le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;

3° l'avis de fin de travaux transmis au syndicat par l'entrepreneur l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;

4° il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.

[13] Non seulement il a été prouvé par le syndicat, mais il a aussi été admis que toutes les conditions requises par les articles 25 et 25.1 n'ont pas été respectées dans ce dossier, et tout particulièrement en regard de la fin des travaux des parties communes et aussi en regard de la réception des parties communes.

[14] Qui plus est, en l'absence d'avis de fin des travaux, la clause 25.1 ne trouve donc pas application.

[15] Il a également été prouvé que le non-respect de ces conditions est particulièrement dû au comportement fautif de l'entrepreneur.

[16] Je reproduis maintenant les paragraphes 87 et 88 d'une sentence de M^e Lydia Milazzo ¹ :

87. Pour éviter une situation inéquitable, le tribunal se voit obliger (sic) d'établir une date de réception des parties communes et ce sans pouvoir utilisé (sic) le mécanisme prévu à l'Article 25.1 du Règlement et en absence d'une inspection pré-réception par un professionnel (sic) du bâtiment;

88. La détermination d'une telle date est, dans les circonstances, nécessairement de nature arbitraire mais toujours basé (sic) sur des

¹ *Syndicat de Copropriété Seigneurie de Lafontaine Bloc 2500 et Groupe Citiplex inc.*, décision arbitrale du 21 avril 2013, no S12-091301-NP (CCAC)

principes d'équité. Tel qu'exprimé par l'arbitre, Me Jeannot, dans l'affaire, Les Villas du Golf :

« Selon une jurisprudence constante, il m'appartient donc de déterminer une date de réception des parties communes...

Le soussigné est d'avis et adhère à la jurisprudence constante à l'effet que, pour éviter une situation inéquitable à l'égard d'une partie (ce qui inclut l'Administrateur), il est justifié de faire appel à l'article 116 (du Règlement) de juger en équité, et donc de déterminer à même la preuve qui m'est offerte, une date de réception des parties communes; »³³

³³ (sic) Syndicat des copropriétaires les Villas du Golf et al. C. Les maisons Zibeline, Me Michel A. Jeannot, Arbitre, Décision arbitrale en date du 15 mars 2010, CCAC # S09-180801-NP.

[17] Par analogie, j'ajouterai que dans le présent dossier, en plus de déterminer la date de réception des parties communes, je déterminerai également la date de fin des travaux des parties communes.

[18] Pour ce faire, les critères suivants seront retenus :

- le poids des fautes par les parties eu égard au non-respect des conditions dans les clauses 25 et 25.1 du plan de garantie;
- une dose raisonnable d'équité autant à l'égard du syndicat qu'à l'égard de l'administrateur et de l'entrepreneur.

[19] En ce qui a trait à la date de réception des parties communes, selon le plan de garantie, cette dernière coïncide avec l'inspection pré-réception par un professionnel du bâtiment.

[20] Ayant été formé le 25 octobre 2013, il a été prouvé que le syndicat n'a été sous le contrôle des copropriétaires qu'à compter du 26 mars 2016. Auparavant, il a toujours été sous le contrôle de l'entrepreneur et de ses proches. Une fois que les copropriétaires ont obtenu le contrôle du syndicat, ce dernier a procédé à l'inspection pré-réception le 18 janvier 2018.

[21] Le soussigné considère que le délai normal de l'inspection préreception aurait dû être d'au plus six mois après la prise de contrôle du syndicat par les copropriétaires, soit le 26 septembre 2016. C'était là d'ailleurs une suggestion de la procureure du syndicat.

[22] En ce qui a trait à la date de fin des travaux, on a fait mention au soussigné d'une porte de service donnant sur l'extérieur, qui était vraiment mal en point, puisqu'elle permettait à la neige de pénétrer à l'intérieur du bâtiment.

[23] Il semblerait (facture à l'appui) que le problème s'est réglé par l'installation d'une nouvelle porte le 8 septembre 2016; cette dernière date sera donc celle retenue pour la fin des travaux; elle coïncide, à quelques jours près, à la date de réception des parties communes.

[24] En cours d'enquête, la procureure du syndicat a demandé au tribunal de se prononcer sur le remboursement des montants déjà avancés par le syndicat pour assurer la conservation du bâtiment, de même que sur une ordonnance à l'entrepreneur de procéder à des mesures pour assurer la conservation.

[25] À cet égard, je cite ci-après les deux articles du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* qui traitent de ce sujet :

34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

[...]

5° dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

[...]

111. Avant ou pendant la procédure arbitrale, une partie intéressée ou l'administrateur peut demander des mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment.

[26] De toute évidence, l'article 34.5° ne trouve pas application pour satisfaire à la demande du syndicat, puisque l'administrateur n'a pas encore procédé à son inspection relativement aux réclamations du syndicat.

[27] L'une des deux demandes concerne une porte de service dont les travaux, au coût de 2 200 \$, ont été complétés le 8 septembre 2016.

[28] L'autre demande a trait à des travaux de maçonnerie exécutés par Maçonnerie Bourget. À cet égard, des ouvrages ont déjà été réalisés pour des montants de 940,00 \$ (facture #1062) et 2 969,15 \$ (facture #1063), soit un grand total de 3 909,15 \$.

[29] L'arbitre constate donc que certains travaux de conservation ont été effectués; advenant que des travaux supplémentaires soient requis, ils sont traités ci-bas.

[30] L'administrateur devra donc ultérieurement statuer sur ces deux demandes.

III : RÉSUMÉ

[31] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal :

DÉTERMINE que la date de réception des parties communes est le 26 septembre 2016; et

DÉTERMINE que la date de fin des travaux des parties communes est le 8 septembre 2016; et

ORDONNE à l'administrateur de réviser son rapport de décision du 14 décembre 2017 en fonction des nouveaux paramètres ci-devant déterminés, tout en concluant également sur les ajouts ci-après indiqués; et

ORDONNE au syndicat d'ajouter à sa réclamation du 13 décembre 2017 le remboursement des coûts des travaux, déjà exécutés et facturés, qu'il a jugés nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment ou pour le compléter; l'administrateur devra traiter ces éléments dans son rapport de décision; entre-temps, d'ici l'inspection par l'administrateur, s'il y a lieu, le syndicat procédera à des réparations supplémentaires conservatoires nécessaires et urgentes, et soumettra également les factures à l'administrateur; celui-ci devra aussi traiter ces dernières dans son rapport de décision; et

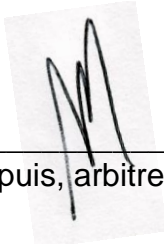
ACCORDE à l'administrateur un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la date de la présente pour émettre son rapport de décision révisé.

[32] Le cas échéant, le soussigné conserve juridiction dans la présente affaire.

Coûts de l'arbitrage

[33] Conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont entièrement à la charge de l'administrateur.

BOUCHERVILLE, le 30 mai 2018.



Claude Dupuis, arbitre