
**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 : **CCAC**

ENTRE : **IMMOBILIER VERSANT OUEST INC. ;**
(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

C. : **SDC DE LA BÂTISSSE SAVAGE ;**
(ci-après les « **Bénéficiaires** » ou « **Syndicat** »)

ET : **RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR
PROVISOIRE INC. ès qualités
d'administrateur provisoire du plan de
garantie de La Garantie Abrisat ;**
(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier CCAC : S19-012101-NP

Sentence arbitrale

Arbitre : Michel A. Jeannot, CI Arb

Pour les Bénéficiaires : Monsieur Roger Primeau

Pour l'Entrepreneur : M^e Marie-Pier Barabé

Pour l'Administrateur : M^e Marc Baillargeon

Date de l'audition : 12 juin 2019

Date de la Décision : 19 juillet 2019

Identification complète des parties

Bénéficiaires :

SDC de la bâtisse Savage
220, chemin des Diligences, # 201
Bromont (Québec) J2L 0R2

Entrepreneur :

Immobilier Versant Ouest Inc.
100, chemin des Diligences
Bromont (Québec) J2L 0R2

Et leur procureur :

Me Marie-Pier Barabé
Crochetière Pétrin
5800, boul. Louis-H. Lafontaine
Montréal (Québec) H1M 1S7

Administrateur :

**Raymond Chabot administrateur provisoire
Inc. ès qualités d'administrateur provisoire
du plan de garantie de La Garantie Abrisat
Inc.**

7333, des Roseaies, bur: 300
Montréal (Québec) H1M 2X6

Et leur procureur :

Me Marc Baillargeon
Contentieux des garanties
7333, des Roseaies, bur. 300
Montréal (Québec) H1M 2X6



Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de CCAC le 20 février 2019.

Valeur en litige

La valeur en litige est estimée à 49 500 \$, classe IV et en sus, détermination de la date de réception des parties communes.

Extraits pertinents du Plumitif

21.01.2019	Réception par le greffe du CCAC de l'avis d'arbitrage de l'Entrepreneur ainsi que ses pièces jointes
22.01.2019	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage
20.02.2019	Nomination de Michel A. Jeannot à titre d'arbitre
22.03.2019	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur et comparution de M ^e Marc Baillargeon pour l'Administrateur
25.03.2019	LT aux parties : recherche de disponibilité pour fixer appel conférence préparatoire
26.03.2019	LT aux parties : confirmation date et heure de l'appel conférence préparatoire
10.04.2019	Aux parties : rappel date, heure et coordonnées de l'appel conférence
10.04.2019	Appel conférence et transmission subséquente du procès-verbal
05.06.2019	Aux parties : confirmation date, heure et lieu de l'audience
12.06.2019	Audience en salle 1.21 du Palais de justice de Granby
19.07.2019	Décision



Sentence arbitrale

Introduction

Admissions

- [1] Il s'agit d'un bâtiment détenu en copropriété aussi connu et identifié comme le 220, chemin des Diligences à Bromont (Québec).
- [2] La date de fin des travaux est le 31 mars 2014.
- [3] Les premières réceptions des réclamations écrites de l'Administrateur sont datées du 9 mai 2018.
- [4] Une inspection a eu lieu par l'Administrateur le 19 septembre 2018, et la date de la décision de l'Administrateur est le (ou vers le) 18 décembre 2018.
- [5] En date du 21 janvier 2019, le CCAC a reçu une demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.
- [6] Outre les éléments de la décision de l'Administrateur qui demeurent en discordance, il n'y a pas admission quant à la date de réception des parties communes (30 janvier 2018) fixée par l'Administrateur.

Éléments portés en arbitrage

- [7] Les points 2 à 9 de la décision de l'Administrateur datée du 17 décembre 2018 sont portés en arbitrage, à savoir :

Point 2 : Soffites sous les galeries

Point 3 : Larmiers aux poutres de bois

Point 4 : Ventilation du parement extérieur

Point 5 : Éclisses au parement extérieur

Point 6 : Scellement aux pourtours des ouvertures dans l'enveloppe du bâtiment

Point 7 : Allèges des portes et fenêtres

Point 8 : Portes extérieures inversées

Point 9 : Étriers de solives



- [8] En arrière-plan, l'ensemble de ces points furent tranchés par l'Administrateur en faveur des Bénéficiaires sur la base qu'ils constituaient des vices et malfaçons apparentes, dénoncés par écrit « *au moment de la réception ou tant que les Bénéficiaires n'avaient pas emménagés dans les trois jours qui suivent réception* » (article 27.2 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs [ci-après le « Règlement »]).
- [9] La contestation de l'Entrepreneur est à deux (2) volets. *Primo*, ces éléments (désordres) ne constituent pas les malfaçons et *secundo*, l'Entrepreneur désire remettre en question la date de réception des parties communes.
- [10] Désirant donc privilégier la thèse de la réception des parties communes en mars 2014, l'Entrepreneur plaide que les désordres constatés par l'Administrateur, soit n'étaient pas des malfaçons, soit ne rencontraient pas les critères de gravité afin de permettre de les identifier comme vices cachés ou vices de construction (vu les diverses périodes de couverture du plan de garantie).
- [11] La date de réception des parties communes fut fixée par l'Administrateur au 30 janvier 2018 et selon l'Entrepreneur, celle-ci est exagérément avantageuse pour le Syndicat puisque selon l'Entrepreneur, la réception des parties communes est quelque part entre le 31 mars 2014 et le mois de février 2017.
- [12] Je note du dossier que bien qu'une partie importante de sa preuve ait porté sur ce point (la date de réception des parties communes), l'Entrepreneur n'a formulé aucune demande d'arbitrage « formelle » sur cette question.

Sommaire des positions respectives

- [13] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici au long l'ensemble des points/arguments qui me furent soumis. Je me permettrai de me limiter aux éléments ginglymes de mon processus décisionnel.

Ce que je retiens de la preuve et de l'argumentaire de l'Entrepreneur (dans l'ordre soumis)

- [14] La pièce E-1 est une enfilade de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur où l'Administrateur demande à l'Entrepreneur de la documentation. Certains documents sont transmis par l'Entrepreneur à l'Administrateur et le tout se termine le 6 octobre 2014 par l'affirmation que « *tout semble complet* » et « *qu'un accusé de réception pour chacun des bénéficiaires connus est suffisant* ».



- [15] La pièce E-2 démontre la transmission de l'ensemble des courriels nécessaires ainsi que copie de tous les accusés réception pour cet avis de fin des travaux ainsi que l'avis de vérification de Monsieur Louis Cormier (architecte et expert de l'Entrepreneur). Les mentions dans l'avis de fin des travaux apparaissent dûment au dit avis. Chaque personne qui a reçu cet avis de fin des travaux doit alors être bien en mesure de comprendre les obligations du Syndicat.
- [16] Le tout fut fait « *conformément aux instructions reçues par l'Administrateur* ».
- [17] Viennent subséquemment des confirmations (lettre du 27 octobre 2014, pièce E-3) où il est semble-t-il confirmé que les périodes de garantie ont débuté à compter du 31 mars 2014.
- [18] Furent déposés en preuve, les formulaires d'inspection des parties privatives (pièce E-8). On me suggère que bien qu'il ne soit pas indiqué que ce sont les formulaires pour les parties communes, il y a plusieurs points ou éléments au sein de ces documents qui visent les parties communes.
- [19] Ces formulaires prévoient des cases pour entre autres le crépi (incidemment le point 1 qui est réclamé), le parement extérieur, le déclin, le calfeutrage au périmètre du bâtiment, les terrasses, etc. Tous ces points ont semble-t-il été vérifiés par les copropriétaires lors de l'inspection de leurs parties privatives.
- [20] Monsieur Mario Ménard (représentant de l'Entrepreneur) a expliqué que la vente d'unité a été difficile. En 2014, seulement cinq (5) unités sur douze (12) étaient vendues. La vente de la sixième s'est faite en février 2015 et la septième le 11 avril 2017.
- [21] M. Ménard aurait administré le Syndicat de façon conforme aux dispositions du Code civil du Québec. Il a ouvert un compte de banque, a envoyé les budgets et les avis de cotisation. Les représentants du Syndicat ont d'ailleurs confirmé que tout ceci a bel et bien été fait. On me plaide que nous ne sommes donc pas ici dans une situation où un entrepreneur aurait essayé de garder le contrôle du syndicat et que par la suite, aurait cédé le contrôle d'un syndicat « non-conforme » ou pour lequel aucune gestion n'aurait été faite pendant deux (2) ans (avant la perte effective de contrôle).
- [22] Il fut, par la suite, discuté d'une assemblée des copropriétaires qui s'est tenue en novembre 2017 (pièce E-5).



- [23] Plusieurs sujets furent discutés lors de cette assemblée concernant l'entretien et l'état général de la bâtisse et du terrain. Il fut alors convenu que ces items seraient considérés lors du prochain conseil d'administration de janvier 2018.
- [24] Entre temps, une assemblée s'est tenue le 9 décembre 2017 (pièce E-6), et à la page 2 du procès-verbal correspondant, on peut y lire :
- « MM indique que le document pré-réception du bâtiment sera remis à RP et sera disponible aux membres. MM fournira le document. »*
- [25] Et on retrouve au point 4 (page 4) de ce même procès-verbal :
- « RP a débuté des démarches pour trouver un inspecteur en bâtiment pour un relevé de l'état du bâtiment et aires communes. Sans être limitatif, l'insonorisation, les gouttières, les allèges et le calfeutrage de portes et fenêtres sont des points à surveiller. »*
- [26] Le Syndicat recherche une « inspection » (celle-là même qui fut faite ultérieurement par EISA, pièce A-6). Monsieur Primeau, pour le Syndicat, a obtenu quelques soumissions, tel que vu à la pièce E-7. Ces soumissions furent demandées pour l'obtention « *des rapports d'inspection de réception des parties communes* » (sic). Malheureusement, on me suggère que ce ne sont pas des inspecteurs tels qu'exigés par le Plan qui ont été retenus.
- [27] Le Syndicat a retenu la firme « EISA ». On me propose que cette entreprise n'eût pas pour mandat de procéder à la réception des parties communes, mais seulement celui de faire un relevé de l'état du bâtiment pour son entretien éventuel et que, subsidiairement, cette entreprise ne remplît pas les critères d'un « professionnel du bâtiment », tel que prévu au Règlement.
- [28] A donc été fait, un relevé de l'état physique du bâtiment, lequel « *ne vise pas une conformité du bâtiment* » (sic), page 21 du rapport d'EISA.
- [29] À la lecture des différents courriels, l'Entrepreneur n'a pas été invité à être présent lors de cette inspection (par EISA) qui s'est tenue le 30 janvier 2018. L'Entrepreneur a été avisé que l'inspection se ferait le 30 janvier 2018, mais considérant qu'on ne lui avait pas précisé qu'il s'agissait d'une « réception des parties communes », l'Entrepreneur ayant compris que c'était une inspection pour « l'état du bâtiment » a considéré qu'il n'y avait pas problème à ce qu'il soit absent.
- [30] Ce rapport EISA est finalement envoyé le 18 février 2018 aux membres du syndicat (pièce E-10). Une copie est transmise à Monsieur Ménard non pas à titre



d'entrepreneur, mais plutôt à titre de membre du syndicat, pour son information. En aucun temps il n'est indiqué qu'on entend relever la responsabilité de l'Entrepreneur pour certains vices puisqu'aucun vice en particulier n'est dénoncé. Il s'agit simplement de transmettre le rapport d'inspection de la bâtisse.

- [31] En retour sur le rapport EISA, on me plaide à satiété que le mandat source de ce rapport est clair : il ne s'agit pas d'un rapport pré-réception et cette entreprise ne se qualifie pas comme un professionnel du bâtiment (selon le Règlement et/ou le Plan).
- [32] Au procès-verbal du conseil d'administration du 24 février 2018 (pièce B-1, transmise par les Bénéficiaires), on retrouve un tableau du suivi des éléments qui ont été discutés au conseil d'administration du 19 décembre 2017. On y réitère au paragraphe 2a que le rapport EISA a été reçu et que l'objectif est de conserver la valeur de l'immeuble pour la vente ou la revente des unités privatives.
- [33] On insiste que la preuve révèle qu'il a bien été expliqué par le président du Syndicat, Monsieur Primeau qu'il y a eu des discussions entre l'Entrepreneur et le Syndicat. Ces discussions abordaient ce qui devait être priorisé et la question de savoir si l'Entrepreneur serait prêt à faire certains travaux.
- [34] Finalement, ce n'est qu'en 2018 que furent dénoncés, par transmission de mise en demeure à l'Entrepreneur, des points pour lesquels le Syndicat désirait que l'Entrepreneur assume responsabilité.
- [35] S'en est suivie une dénonciation à l'Administrateur, le 9 mai 2018, et une inspection par Monsieur Michel Hamel T.P., conciliateur, le 19 septembre 2018.
- [36] Il n'y a pas d'ambiguïté sur le règlement applicable, règlement qui était en vigueur en 2014 au moment où les travaux ont été complétés.

Réception des parties communes

- [37] Selon l'Entrepreneur, un « avis de fin des travaux » a été envoyé — copie 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 fin des travaux des parties communes sous réserve de menus travaux à être achevés.
- [38] Si cet « avis » ne suffisait, il y aurait eu, six (6) mois plus tard, présomption de réception (référence à l'article 25.1 du Règlement).



- [39] Ce qui ressort de la preuve, selon l'Entrepreneur, c'est que Monsieur Cormier (architecte) a fait une inspection très complète du bâtiment et a émis son rapport qui est joint à un avis de fin des travaux. Ce rapport a été envoyé à tous les bénéficiaires connus, au syndicat et à l'Entrepreneur, ce qui respectait donc en tous points l'article 25 du Règlement au moment où l'Entrepreneur termine les travaux.
- [40] En surplus, conformément aux instructions reçues de l'Administrateur, copie fut transmise à ce dernier. Aucune mention de non-conformité ou de non-respect de la lettre ou de l'esprit du Règlement n'a été transmise par l'Administrateur. Par ailleurs, Monsieur Hamel a affirmé que l'Administrateur trouvait que cet avis de fin de travaux des parties communes était suffisant.
- [41] On me soumet que même pour les membres du syndicat, il était très clair que la réception des parties communes avait été faite. Aujourd'hui, le discours a changé ; on voulait plutôt vérifier l'état du bâtiment vu l'approche du 5^e anniversaire du début de la garantie. Le syndicat apparaissait conscient de la garantie et de l'avis de fin de travaux. Jamais il n'a été fait mention que la réception des parties communes serait adressée.
- [42] Il doit donc, selon l'Entrepreneur, y avoir réception le 30 mars 2014 ou présomption de réception des parties communes le 30 septembre 2014.
- [43] Au soutien de cette prétention, on me réfère entre autres à une décision arbitrale où un bénéficiaire avait reconnu un document comme étant « l'inspection pré-réception » malgré que ce ne fût pas complété sur un formulaire de l'Administrateur. L'arbitre avait alors considéré qu'il y avait eu réception.
- [44] Selon le représentant de l'Entrepreneur, aucune omission ne peut lui être reprochée. L'Entrepreneur s'est conformé au Règlement et à ce qui lui a été demandé de la part d'Abritat, ayant communiqué un avis de fin des travaux aux Bénéficiaires avec explication qu'il s'agissait de la transmission de l'avis de fin des travaux, et donc par déduction logique, de la pré-réception.

Concernant la perte de contrôle par l'Entrepreneur du syndicat

- [45] On me soumet qu'à rebours, la première date où il y a eu une « première » perte de contrôle est le 11 février 2017, soit trois (3) ans après la publication de la déclaration de copropriété et ceci vertu de l'article 1092 du *Code civil du Québec* et l'article 140 de la déclaration de copropriété (E-1). Il y avait donc le 11 février 2017, « perte de contrôle ».



- [46] Monsieur Primeau, le président du Syndicat, était bien au fait de cette règle puisqu'à l'assemblée du 3 mars 2017, on a indiqué au procès-verbal qu'on révisait le nombre de votes de l'Entrepreneur conformément à l'article 140 de la déclaration de copropriété. Il s'agit donc de la « première » perte de contrôle (sic) de l'Entrepreneur. Six (6) mois après cette date du 11 février 2017, il y eut une réception présumée des parties communes conformément à l'article 25.1 du Règlement.
- [47] Alternativement, si on considère la 7^e vente d'unité qui eut lieu le 11 avril 2017, il y aurait donc une « 2^e date de perte de contrôle » de la part de l'Entrepreneur, ce qui ferait que six (6) mois plus tard, donc au plus tard le 11 octobre 2017, il y aurait (à nouveau) réception présumée conformément, encore une fois, à la réglementation et à la jurisprudence.
- [48] Très subsidiairement fut soulevée « l'absence de dénonciation ». Monsieur Hamel a clairement indiqué dans sa décision qu'il s'agissait de malfaçon apparente. Si on prend en considération la réception suggérée par l'Entrepreneur, il n'y aurait eu en temps utile aucune dénonciation de malfaçon. Considérant que l'agenda des dénonciations n'a pas été respecté, ceci constituerait une « déchéance » (sic).
- [49] Un autre argument est soumis à l'effet que, même si l'on considère une date de réception suggérée par l'Administrateur (le 30 janvier 2018), il n'y a pas eu de dénonciation pour des malfaçons apparentes suite au rapport de l'inspection envoyé à l'Entrepreneur. L'Entrepreneur n'était pas présent à l'inspection et le courriel du 18 février 2018, avec copie du rapport lui aurait été transmis pour simple information, et à titre d'administrateur du syndicat. Ce n'est qu'en avril 2018 que furent dénoncées les malfaçons pour lesquelles on voulait tenir l'Entrepreneur responsable.
- [50] Selon l'article 27 du Règlement, au paragraphe 2, on me suggère qu'en l'espèce aucune dénonciation n'a été faite, que ce soit au moment de la réception ou que ce soit à l'une des dates de réceptions présumées, ou même à la date de la réception suggérée par l'Administrateur.
- [51] Il m'est proposé que si j'en viens à considérer qu'il y aurait eu dénonciation conforme aux prescriptions du Règlement, l'ensemble des éléments techniques qui ont été soulevés ne constituerait pas des vices ou malfaçons. Donc, sans préjudice et sous toutes réserves de ce qui ci-haut me fut plaidé, au sujet des désordres constatés, on me suggère ce qui suit.



Soffites sous les galeries

[52] Au niveau de l'absence des soffites aux galeries, il a été confirmé par Monsieur Hamel que ceux-ci n'étaient pas une nécessité. L'Entrepreneur comprend qu'il serait une bonne pratique d'en avoir, mais que rien ne l'y l'oblige. Monsieur Cormier a très bien démontré que les animaux ne peuvent pas s'infiltrer dans le bâtiment. Les balcons sont extérieurs et les soffites sont superfétatoires.

Larmiers aux poutres de bois

[53] Selon Monsieur Cormier « *ni le Code ni la pratique* » n'exigent des larmiers et il n'y a pas présence d'un désordre.

Ventilation du parement extérieur

[54] Quant à la ventilation du parement extérieur, Monsieur Cormier a indiqué qu'effectivement, et bien qu'il n'y ait pas de dégagement, aucun désordre n'a été constaté. Le parement est ventilé et tout l'égouttement se fait de façon apparemment conforme, sans désordre. On plaide que les règles de l'art ne sont pas « les indications au guide du fabricant ». Si le guide du fabricant n'est pas suivi, il n'y aurait pas, selon l'Entrepreneur, *ipso facto* une malfaçon.

Éclisses au parement extérieur

[55] Les éclisses sont le résultat du travail du matériel qu'est le bois et selon l'Entrepreneur c'est un élément qui est exempté du Règlement soit l'article 12 — mouvement des matériaux (l'article 12 concerne les bâtiments non détenus en copropriété, les articles pertinents sont les articles 29.2 et 29.4). Il est très clair de la preuve présentée que ce n'est pas une problématique quelconque qui aurait amené à une détérioration prématurée. Ce n'est qu'un mouvement normal de ce matériau qui est en place depuis mars 2014.

[56] Subsidiairement, seulement une éclisse a été vue. Au niveau du rapport de conciliation, s'il y a d'autres éclisses à être réparées, il faut que soit déterminé exactement l'emplacement de ces éclisses. Ceci n'appert pas de la preuve ni même de la décision de l'Administrateur.

Scellement aux pourtours des ouvertures dans l'enveloppe du bâtiment

[57] Il a été reconnu qu'il y a absence de scellement à deux (2) endroits selon Monsieur Cormier. C'est un bâtiment construit en 2014, il est donc évident que le calfeutrage est un travail à refaire après quelques années. Le plan de garantie



suggère de faire des inspections après un (1) an. C'est une simple question d'entretien du bâtiment. Aucune infiltration d'eau ni aucun désordre n'ont été constatés en lien avec ces joints de scellement.

Allèges des portes et fenêtres

[58] Étant donné l'âge réel du bâtiment, on me soumet que ceci est exclu par le Règlement au niveau des articles 12 (et 29,2 et 29,4) puisqu'il s'agit d'un comportement normal des matériaux.

Porte extérieure inversée

[59] Monsieur Cormier a été clair qu'il n'y a « aucune non-conformité » (sic). Tout ce qu'on comprend c'est que la porte a été installée à l'envers. Aucune problématique n'a été soulevée avec la porte, le fait qu'elle s'ouvre vers l'extérieur est nécessaire puisqu'elle est considérée comme une sortie de secours. Donc, l'installation est en tout point conforme.

[60] La question de la finition d'aluminium d'une des portes n'avait pas été dénoncée par les Bénéficiaires, et n'appert pas au rapport EISA. Il y a donc absence de dénonciation préliminaire sur cet élément le rendant inopposable à l'Entrepreneur.

Étriers de solives

[61] Il m'a été expliqué qu'il s'agit de clous qui ont été mis en échiquiers aux solives et que par-dessus furent installés les étriers. Si effectivement des clous en échiquiers sont présents, il n'y a nul besoin d'étrier. Il ne fut démontré aucune « non-conformité » (sic) ni aucune malfaçon du fait que l'étrier est installé avec un espace de jeu avec le bois puisqu'il est (structurellement parlant) inutile.

[62] L'esthétisme est une question de goût, ce n'est pas nécessairement une malfaçon.

Conclusion recherchée

[63] La procureure de l'Entrepreneur demande à ce que soit donc rejeté l'ensemble des points. Les arguments sont à l'effet que la réception a été faite par Monsieur Ménard en mars 2014. Toute réclamation doit connaître le niveau de gravité du vice caché et de l'opinion de tous, ceci n'est pas le cas.

Ce que je retiens de la preuve et de l'argumentaire de l'Administrateur

[64] Effectivement, Monsieur Ménard (pour l'Entrepreneur) a été très clair dans son témoignage. Il a expliqué que la problématique est à l'effet qu'il y eut d'importants



retards dans les ventes des unités. Il suggère que normalement, au moment où on commence la construction, il y a déjà plus de la moitié des unités qui sont prévendues. La problématique de la réception et de savoir quand on peut faire cette réception, ne se pose pas parce que dès la construction du bâtiment terminé, on peut habituellement procéder au transfert de contrôle du syndicat.

- [65] C'est vrai qu'il y eut fin des travaux, l'Administrateur admet que « l'avis de fin des travaux » a été envoyé à chaque copropriétaire alors connu. La preuve a été faite que cet avis a été transmis par courriel. Il est de plus inscrit dans ce courriel que « le propriétaire » doit procéder, dans les six (6) mois, à « l'inspection » (sans autre détail ni particularité). En revanche, à ce moment précis, le syndicat est encore sous le contrôle de l'Entrepreneur et va le rester jusqu'en 2017.
- [66] Le fait que l'avis de fin des travaux ait été envoyé aux 5 copropriétaires de l'époque, ne respecte pas le Règlement et ne fait pas en sorte que ces copropriétaires auraient pu alors agir parce que le contrôle n'était pas leur.
- [67] Évidemment, l'Entrepreneur a le fardeau de prouver que la date pour la réception des parties communes qui a été décrétée par Monsieur Hamel n'était pas la bonne.
- [68] L'Administrateur me soumet que la date du 30 janvier 2018 respecte le Règlement et que toutes les décisions déposées par l'Entrepreneur au soutien de ses prétentions sont des décisions qui concernent des unités résidentielles unifamiliales. Ce ne sont pas des condominiums. Nous ne pouvons donc pas faire de comparaison puisque la réception par un propriétaire d'une maison unifamiliale avec un certificat de fin des travaux n'est pas du tout la « même réception » (sic) que pour un propriétaire de partie commune.
- [69] Quelques décisions qui ont été rendues expliquent clairement qu'on doit attendre que le transfert du contrôle du syndicat se fasse pour pouvoir avoir un syndicat qui est indépendant et sur lequel siègent en majorité des copropriétaires en titre.
- [70] Le procureur de l'Administrateur réfère à l'article 25.1 où on identifie quatre (4) conditions à remplir pour pallier à une problématique où le syndicat n'agissait pas et elles sont :
- [70.1] Les travaux sont terminés (article 25.1.1).
- [70.2] Le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur (article 25.1.2).



- [70.3] L'avis de fin des travaux transmis par l'Entrepreneur au Syndicat au moment où ce dernier n'était plus sous le contrôle de l'Entrepreneur, l'information de la fin des travaux et de ses obligations en égard de la réception (article 25.1.3).
- [70.4] Il s'est écoulé un délai de six (6) mois depuis la réception de cet avis par le Syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes (article 25.1.4).
- [71] Le Syndicat a beau être formé et enregistré en février 2014 (voir pièce A-4), quand on prend connaissance de la liste des administrateurs, on constate que Monsieur Ménard (le représentant de l'Entrepreneur) est le seul présent jusqu'en novembre 2017, date à laquelle on peut constater « l'arrivée » des « nouveaux acheteurs », nommément Monsieur Primeau, Monsieur Asselin et Madame Paillé.
- [72] L'Administrateur ne met pas en doute la compétence de l'Entrepreneur non plus qu'il lui prête de mauvaises intentions, bien au contraire. La problématique est que les termes et conditions prévues au Règlement, qui nous le savons sont d'ordre public, n'ont pas été respectés.
- [73] Le formulaire de réception des parties communes est un formulaire qui est imposé à l'Administrateur par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Il s'agit d'un formulaire hybride d'utilisation. Le formulaire peut être utilisé dans un cas où il s'agit d'un bâtiment non détenu en copropriété ou, comme dans le cas présent, pour des unités détenues en copropriété. Dans le présent cas, tout est coché « partie privative ».
- [74] Seule une (1) inspection par un professionnel du bâtiment doit être faite pour les parties communes. Cette inspection doit être faite lorsque le syndicat n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur.
- [75] L'Entrepreneur se doit de respecter ses obligations en vertu de son contrat d'adhésion avec l'Administrateur et il a l'obligation d'être au courant de ce qui se doit d'être fait et de ce qui doit être respecté.

Réception des parties communes

- [76] Il n'y a que deux (2) possibilités qui me sont suggérées : soit j'en viens à la conclusion que la réception qui a été faite par Monsieur Ménard à l'époque (en 2014) était valide et on part de cette date. Dans ce cas, la décision de Monsieur Hamel devra être renversée, car nous ne sommes plus en première année de garantie, et que les désordres constatés ne rencontrent pas les critères du vice



caché, soit on constate que le rapport EISA ne respecte pas le Règlement parce que ça ne semble pas être fait par un professionnel du bâtiment tel que ce titre est défini au Règlement. Selon le deuxième scénario, si je n'accepte pas la date de 2014, on se retrouverait donc 5 ans plus tard avec un bâtiment complété depuis 2013-2014 et je devrais fixer la date de réception à « aujourd'hui », ce qui habiliterait le Syndicat à procéder à une inspection tout en sachant qu'il y a déjà plusieurs problèmes « apparents ».

[77] La question m'est posée : si j'en venais à la conclusion que ni l'une ni l'autre des dates de réception n'est bonne, les premières suggérées parce que faite alors que le Syndicat était encore sous le contrôle de l'Entrepreneur et la dernière parce que la « réception » ne fut pas opérée avec l'assistance d'un professionnel reconnu, que doit-on faire ? S'il n'y a aucune réception, il faudrait déterminer une « nouvelle » date de la réception.

[78] Pour ce qui est des aspects techniques, il ne s'agit pas ici de désordres majeurs. Quelle que soit ma décision sur la date de réception des parties communes, il ne s'agit pas de malfaçon.

Soffites sous les galeries

[79] Au niveau de l'absence des soffites aux galeries, Monsieur Hamel a confirmé que ceux-ci n'étaient pas une nécessité, mais que l'ouvrage était « *mal fini* » (sic).

Larmiers aux poutres de bois

[80] Monsieur Hamel indique qu'à certains endroits l'eau coule directement sur le bois, ce qui est « déconseillé ».

Ventilation du parement extérieur

[81] Monsieur Hamel a confirmé qu'il s'est basé uniquement sur le fait que le guide du fabricant n'a pas été respecté pour considérer qu'il y avait une malfaçon.

Éclisses au parement extérieur

[82] Selon Monsieur Hamel (et ce dernier fut limpide), les éclisses sont le résultat du travail du matériel qu'est le bois. Il a indiqué que puisqu'il regardait le bâtiment avec des critères de la première année de garantie, il considérait cela comme une malfaçon apparente, mais que s'il devait prendre compte de l'âge réel du bâtiment (plus de trois ans), ceci serait une situation normale et donc, non couverte par le plan de garantie.



Scellement aux pourtours des ouvertures dans l'enveloppe du bâtiment

[83] Il y aurait absence de scellement à quatre (4) endroits selon Monsieur Hamel. C'est un bâtiment construit en 2014, il est donc évident que le calfeutrage est un travail à refaire après quelques années, mais qu'en première année de garantie, ceci constituerait une malfaçon.

Allèges des portes et fenêtres

[84] Quant aux allèges, Monsieur Hamel a indiqué qu'il y avait effectivement dégradation et que cette situation ne lui semblait pas normale « pour la première année », faisant ainsi abstraction que l'âge réel du bâtiment.

Porte extérieure inversée

[85] Monsieur Hamel dit que la porte a été « inversée ». Tout le monde s'entend par contre pour dire que la porte respecte le Code, mais le seuil doit normalement se retrouver à l'extérieur pour éloigner l'eau qui y percolerait. L'Entrepreneur affirme que cette sortie de secours est étanche et qu'il n'y aura jamais infiltration d'eau de l'extérieur à l'intérieur. Ça sera, à nouveau, une invitation au soussigné de trancher et de déterminer à savoir si cette porte doit être gardée telle quelle ou si la décision doit être renversée.

[86] Monsieur Hamel a reconnu que la finition d'aluminium du cadrage d'une porte n'avait pas été dénoncée par les Bénéficiaires, et n'appert pas au rapport EISA. C'est donc de son propre chef qu'il a ajouté cet article dans son rapport de conciliation.

Étriers de solives

[87] L'ouvrage doit respecter les « règles de l'art », il s'agit d'une obligation de résultat de la part de l'Entrepreneur. Selon l'Administrateur, ce n'est pas normal qu'il y ait certains désordres esthétiques au niveau des étriers. Si les étriers sont installés croches, devrait-on les enlever, l'Administrateur m'invite à trancher.

Ce que je retiens de la preuve et de l'argumentaire des Bénéficiaires

[88] Le Syndicat fait sienne la preuve et argumentaire de l'Administrateur.

Jugé

[89] Certaines décisions (très) récentes de la Cour Supérieure ayant depuis acquis force de la chose jugée (dans le cadre de pourvoi en contrôle judiciaire de



décision arbitrale rendue dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie prévue au présent Règlement) viennent accorder (beaucoup) de leste à l'arbitre ayant précisé (entre autres) que l'arbitre ne siège non seulement pas en appel ou en révision de la décision du conciliateur et qu'il n'a pas à se limiter au dossier tel que transmis pour trancher. Le dossier source n'étant que le point de départ.

- [90] Il s'agit d'une instance *de novo* avec une caractérisation « finale » (outre la possible révision judiciaire)¹.
- [91] L'Honorable Danielle Mayrand, J.c.s.², faisant siens les propos de la Cour d'appel dans la décision *Desindes (infine* par. [30] du jugement), réitère le principe à l'effet que le différend qui doit être tranché par l'arbitre n'est pas en fonction de la seule réclamation, précisant que peu importe le libellé de la demande, c'est la nature de celle-ci qui compte.
- [92] Donc, et bien que le libellé du grief de l'Entrepreneur soit carencé, ne m'attardant pas uniquement au libellé de la demande, mais bien à la nature de celle-ci, j'adresserai et je trancherai la question de la date de réception des parties communes avant de me prononcer quant à la nature des désordres (9) initialement accordés par l'Administrateur.
- [93] Je désire rappeler, de plus, que le présent tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement pour assurer l'application du Plan de garantie. Il ne peut être décidé d'un litige qui relèverait de l'application d'autres lois même si d'autres textes législatifs (tel en autre le *Code civil du Québec*) pouvaient s'appliquer au présent litige.
- [94] La présente sera donc suivant mon appréciation des faits et ma compréhension du Règlement et de la jurisprudence connue. Le tout sera, bien entendu, sans préjudice et sous toute réserve du droit des parties de porter leurs prétentions devant les tribunaux civils, ainsi que de rechercher les correctifs qu'elles réclament, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.
- [95] Le texte de loi sous l'égide duquel est régie la présente instance m'apparaît limpide sur ce point, et ne permet pas de confondre « réception des parties communes » avec « avis de fin des travaux ».
- [96] Pour qu'il y ait réception des parties communes, doit être transmis à i) chaque propriétaire connu, ii) au syndicat et iii) à l'entrepreneur, un document par lequel un professionnel du bâtiment (à savoir limitativement un architecte, un ingénieur



ou un technologue membre d'un ordre professionnel et qui possède une formation dans le domaine du génie ou de la construction) iv) choisi par le syndicat de copropriétaires v) qui n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur pour déclarer la date de la fin des travaux des parties communes (sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à être parachevés que le professionnel indique).

- [97] Cette déclaration ne peut s'effectuer que lorsque le syndicat est formé et qu'il n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur.
- [98] Tous l'admettent, aucun tel avis n'a été transmis alors que le Syndicat n'était plus sous le contrôle de l'Entrepreneur.
- [99] Quant à la réception présumée, tel que ci-haut prévu, elle ne peut avoir lieu lorsque le Syndicat est toujours sous le contrôle de l'Entrepreneur (article 25.1.2).
- [100] Si le rapport « EISA » qui s'identifie telle une firme d'inspecteurs agréés en bâtiment (experts immobiliers Smitt & Associés) ne fut constituée et/ou autrement paraphée par un « professionnel du bâtiment » tel que le suggère l'Entrepreneur, nous serions face à une situation inhabituelle où en vertu du Règlement et du Plan, il n'y aurait pas eu de « réception des parties communes » et j'aurais donc la responsabilité de la fixer de façon contemporaine à ma paraphe de la présente sentence.
- [101] Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, ceci créerait un injuste déséquilibre puisqu'il y aurait alors inspection et tout ce qui serait alors constaté comme une malfaçon, serait *ipso facto* considéré un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment et devra être couvert à ses entiers frais et dépens l'obligeant ainsi à rendre comme neuf un bâtiment construit en 2014.
- [102] L'article 116 du Règlement prévoit que l'arbitre doit statuer conformément aux règles de droit, mais qu'il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.
- [103] Les circonstances (très) exceptionnelles de ce dossier m'habilitent à faire appel à l'équité alors que les circonstances le justifient et bien qu'il est possible que le rapport EISA ne puisse avoir été confectionné par un « professionnel du bâtiment » (ce qui n'est pas ici dit vu l'absence ou la carence d'information), j'accepte qu'il y ait réception des parties communes et que la réception des parties communes décrétées par l'Administrateur comme étant le 30 janvier 2018 est et demeure valide.



[104] Je me dois donc de me prononcer quant aux désordres constatés par le conciliateur.

[105] Le soussigné est satisfait par la preuve faite par l'expert de l'Entrepreneur quant à l'absence de vice ou malfaçon. J'accueille la demande d'annulation sur les points 2 (soffites sous les galeries), 3 (larmiers aux poutres de bois) et 4 (ventilation du parement extérieur).

[106] Le soussigné considère que le point 5 (éclisses au parement extérieur) est exclu de la garantie en vertu de l'article 29, paragraphe 2, du Règlement puisqu'il s'agit d'un « comportement normal des matériaux » et accueille la demande d'annulation sur ce point.

[107] Le soussigné considère quant au point 6 (scellement aux pourtours des ouvertures dans l'enveloppe du bâtiment) que pour tous les endroits où il y a absence de scellement, ceci constitue une malfaçon puisqu'« absence » ne résulte pas de « l'usure normale du bâtiment ».

[108] Le soussigné considère que le point 7 (allèges des portes et fenêtres) est exclu de la garantie en vertu de l'article 29, paragraphes 2 et 4, du Règlement puisqu'il s'agit de « l'usure normale du bâtiment » relié à un « comportement normal des matériaux », et accueille la demande d'annulation sur ce point.

[109] Le soussigné est satisfait par la preuve faite par l'expert de l'Entrepreneur quant à l'absence de vice ou malfaçon et j'accueille la demande d'annulation sur le point 8 (porte extérieure inversée).

[110] Le soussigné est satisfait par la preuve faite par l'Administrateur quant au point 9 (étriers de solives) et rejette la demande d'annulation sur ce point. Les étriers, bien que superfétatoires, sont « mal posés » (i.e. c'est « mal fait ») devront être corrigé à moins d'une décision du Syndicat de demander qu'ils soient plutôt retirés, le cas échéant, ils devront être retirés.

DÉCISION

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

MAINTIENT la décision de l'Administrateur sur la date de réception des parties communes et, si besoin en est, fixe la date de réception des parties communes au 30 janvier 2018.



ACCUEILLE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant aux points 2 à 8 inclusivement et **DÉCLARE** donc que les points 2 à 8 ne sont pas couverts par le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

MAINTIENT la décision de l'Administrateur quant au point 9.

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage selon les articles 123 et suivant du Règlement à être payé à parts égales entre l'Entrepreneur et l'Administrateur et avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

RÉSERVE à Raymond Chabot administrateur provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abris Inc. ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et places, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 19 juillet 2019



Michel A. Jeannot, CI Arb.



Autorités de l'Entrepreneur

Législation

Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ c B-1.1 r8 (version antérieure à janvier 2015)

Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ c B-1.1 r8 (version actuelle)

Décret 156-2014, 19 février 2014

Jurisprudence

Breton et Bouchard c. KS Construction Inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-05-26) AZ-51291669, par. 61

Syndicat des copropriétaires Les Villas du golf, phase II et Maisons Zibeline (O.A.G.B.R.N., 2010-03-15), SOQUIJ AZ-5062422, par. 25 à 29

Syndicat de la copropriété du 14815 Sherbrooke Est et 9101-9901 Québec Inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-08-05), SOQUIJ AZ-50780458, par. 47 à 50, 66-69

SDC 52, 54, 54A c. 4472985 Canada Inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-12-16) SOQUIJ AZ-51352541, par. 36-37, 54-55

Morin c. Construction B. Gauley Inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-09-27), SOQUIJ AZ-51006882, par. 49, 52-53

Ouellette et Chartrand c. 9143-5834 Québec Inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-07-30), SOQUIJ AZ-50994787, par. 27 à 31

SDC 1884-1891 rue Poupart c. Lagacé (O.A.G.B.R.N., 2013-05-23), par. 19-21

Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-04-08), par. 106-107, 119

Syndicat 18 Impasse Huet c. Condos Place d'Amérique (O.A.G.B.R.N., 2016-07-15), par. 338-339

Syndicat Hillsdale et Développement Hillsdale (O.A.G.B.R.N., 2010-10-15), par. 66

Tremblay c. Construction Excel (O.A.G.B.R.N., 2016-11-22), par. 85 et 112

Décisions consultées proprio motu

Dossier 500-17-101927-187, jugement de l'Honorable Johanne Brodeur, J.c.s.

Dossier 500-17-099728-175, jugement de l'Honorable Danielle Mayrand, J.c.s.

¹ Dossier 500-17-101927-187, jugement de l'Honorable Johanne Brodeur, J.c.s.

² Dossier 500-17-099728-175, jugement de l'Honorable Danielle Mayrand, J.c.s.

