

CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL

Saint-Jérôme, le 25 avril 2006

NO: S06-0205-NP

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DU 5267 CÔTE ST- ANTOINE (L'Ambiance
NDG)**

Demanderesse

c.

GROUPE D3 INC.

Défenderesse

et

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ**

Mise en cause

SENTENCE ARBITRALE

L'audition dans le présent dossier a eu lieu au 800 René-Lévesque Ouest, à Montréal, bureau 2450, le 5 avril 2006 à 9 h 30. L'avis d'audition avait été expédié aux parties à l'intérieur des délais prévus à l'article 47 du *Règlement d'arbitrage sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

Étaient présents pour cette audition :

- Mesdames Cathy Waghorn et Naomi Abbey, représentantes du Syndicat des copropriétaires
- Me Chantal Labelle, procureure de La Garantie de l'APCHQ
- Monsieur Robert Prud'Homme, inspecteur conciliateur pour la Garantie
- Monsieur Pascal Carboni, représentant de Le Groupe D3 Inc.

Suite à l'audition des parties, le délibéré a été suspendu au 18 avril, pour permettre la production des documents suivants :

- par La Garantie de l'APCHQ, du contrat de garantie et d'une confirmation par monsieur Prud'Homme, son inspecteur, des extraits du *Code National du bâtiment* pertinents au fini du mur (élément numéro 3) ;
- par le Groupe D3 Inc., d'un avis de leur architecte confirmant que la finition de la section de mur à l'arrière du bâtiment est conforme au *Code du bâtiment* et à la réglementation municipale ;
- par le Syndicat, des extraits de plans et devis ;
- par La Garantie de l'APCHQ, d'une copie du contrat de garantie. La correspondance de leur procureur au soussigné en date du 20 avril 2006 indique qu'ils n'ont pas un tel contrat dans leur dossier.

Introduction

L'immeuble visé par le présent dossier est une propriété érigée à Montréal, faisant l'objet d'une déclaration de copropriété en date du 14 mars 2003. L'immeuble est à destination résidentielle et comprend 17 logements, constitués chacun en partie privative en vertu de ladite déclaration. La réception du bâtiment a eu lieu le 14 juin 2004.

Suite à des réclamations écrites des 5 août et 19 septembre 2005, La Garantie de l'APCHQ a rendu une décision le 9 janvier 2006, ordonnant à l'entrepreneur de faire des travaux sur deux (2) éléments, reportant sa décision sur trois (3) autres éléments pour des raisons de conditions climatiques et sur les deux points visés par le présent dossier, s'est prononcée comme suit :

«

3. REVÊTEMENT DU MUR LATÉRAL ARRIÈRE (BLOCS DE BÉTON APPARENTS)

Concernant le point 3 qui suit, nous sommes en présence d'une **situation apparente** qui, contrairement aux exigences de l'**article 3.2** du contrat de garantie, n'a pas été dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment.

4. VIBRATION DES MURS DU CONDO 305 PAR L'UNITÉ DE VENTILATION

Nous constatons que le point 4 qui suit a été dénoncé par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les malfaçons non apparentes, dont la durée est de douze (12) mois à partir de la réception.

Par conséquent, nous devons statuer sur ce point uniquement dans le cadre des **articles 3.3. et 3.4** du contrat de garantie. Or, nous sommes d'avis que la situation observée ne comporte pas le niveau de gravité d'un vice caché, ou d'un vice majeur tel que défini au contrat de garantie. »

(La décision comprend des paragraphes inversés qui sont corrigés dans la citation ci-haut.)

Les Faits

Pour prendre une décision, tant pour l'élément numéro 3 que le numéro 4, le soussigné doit prendre en considération un certain nombre de faits qui ont été mis en preuve ou qui apparaissaient au dossier. Nous en faisons donc une chronologie.

14-03-2003 : signature de la déclaration de copropriété

14-06-2004 : inspection par M. Yvan Mireault, architecte, mandaté par La Garantie de l'APCHQ et production d'une liste de travaux à corriger et de la déclaration de la réception du bâtiment. La visite est en présence de mesdames Mary Galetti et Cathy Waghorn, alors propriétaires et occupantes de l'immeuble, mais qui ne seront élues administratrices du Syndicat que le 2 septembre.

- Le document comprend les entrées suivantes :
« **06**.... Selon les propriétaires, le système de ventilation et d'aération des corridors communs ne fonctionnent pas. Analyser et corriger au besoin... »

Aucune mention n'est faite du revêtement arrière.

«**15**. ... l'accès au toit est inexistant. »

02-09-2004 : décision par La Garantie de l'APCHQ, suite à une inspection du 19 août 2004 relativement à neuf (9) des éléments dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment et ordonnant à l'entrepreneur d'exécuter les travaux pour ces neuf (9) éléments.

- Cette décision comprend le texte suivant :
« **ABSENCE DE VENTILATION DANS LES AIRES COMMUNES :**

L'entrepreneur devra installer un système de ventilation mécanique, aux espaces communs, pour s'assurer de ventiler, de façon adéquate, lesdits espaces. »

La décision a aussi déterminé que « l'entrepreneur devra procéder à une ouverture donnant accès à la toiture. »

- 02-09-2004 :** première réunion du Syndicat des copropriétaires procédant à l'élection des administrateurs, incluant mesdames Mary Galetti et Cathy Waghorn
- 00-09- 2004 :** deux (2) à trois (3) semaines après le 2 septembre 2004, le Groupe D3 Inc. remet au Syndicat les plans et devis de l'immeuble
- 05-06-2005 :** exécution par La Garantie de l'APCHQ des travaux énumérés à la décision du 2 septembre 2004, le Groupe D3 Inc. ayant fait défaut sur chacun des 9 éléments. Les travaux exécutés par La Garantie de l'APCHQ comprenaient l'aménagement d'un accès au toit, jusqu'alors inexistant.
- 00-06-2005 :** mise en marche de l'unité de ventilation se trouvant sur le toit, qui selon le témoignage des membres du syndicat était inaccessible et inopérante jusqu'à l'aménagement de l'accès
- 21-06-2005 :** lettre du Syndicat à Groupe D3 Inc. soulevant le problème de bruit dans l'unité de ventilation récemment mise en marche.
- 07-2005 :** avis verbal au Syndicat par les voisins que le mur arrière de l'immeuble n'est pas fini en briques comme la balance du bâtiment et s'informant si cette situation est permanente.
- 05-08-2005 :** première plainte à La Garantie de l'APCHQ en regard du mur de brique et de certains autres problèmes (pièce A4)
- 19-09-2005 :** reformulation de la plainte du 5 août ajoutant le bruit de l'unité de ventilation (pièce A4)
- 09-01- 2006 :** décision, dont appel.

La décision, dont appel, citée ci-haut, refuse de considérer les points 3 et 4 pour des raisons de délai. Il n'y a donc au dossier aucune décision quant à savoir si l'absence du mur de brique est ou non une malfaçon ou un travail à corriger au sens du contrat de garantie. Ce refus de considérer est sans importance dans le cas du problème numéro 4 puisque La Garantie de l'APCHQ admet que, n'eut été les problèmes des questions de délai, elle aurait considéré ce niveau de bruit et de vibration dans l'unité 305 comme une malfaçon. Nous discuterons donc du présent dossier de la façon suivante :

Décision

3) REVÊTEMENTS DU MUR LATÉRAL ARRIÈRE (BLOCS DE BÉTON APPARENTS)

Nous ne pouvons pas conclure et ce, malgré l'absence d'accès au toit, que cette défaillance n'était pas apparente. En effet, même si l'accès au toit n'a été aménagé que le 5 juin 2005, l'état du parement à l'arrière a été connu du Syndicat lorsque les voisins l'ont souligné. Ceux-ci n'avaient donc aucun besoin de l'accès au toit pour le constater. Nous croyons qu'une inspection complète le 14 juin 2005 aurait révélé l'état de la finition extérieure. Donc, si c'était un vice ou une malfaçon, celui-ci étant apparent et non dénoncé lors de la réception, il n'est pas couvert en vertu de la police.

À la demande du soussigné, le Syndicat produit les plans d'architecture de Dorel Friedman, feuille A-11 (compositions) qui indiquent ce qui suit :

- « Mur extérieur sur la ligne de propriété :
- Enduit acrylique de type « Acryfix »
- 7 ½" blocs de béton – deux heures R.F.
- ... »

Le feuillet A-4 indique bien une finition par-dessus les blocs et ce, malgré la lettre produite le 6 avril 2006 par ces mêmes architectes, suite à l'audition. Nous croyons possible que le Syndicat ait un recours contractuel contre l'entrepreneur si les travaux devaient être exécutés selon ces plans. Toutefois, la classification de la situation comme étant apparente rend inutile toute discussion additionnelle à ce sujet, puisque La Garantie de l'APCHQ est bien fondée de refuser de couvrir en vertu de l'article 3.2. Un litige sur ce point entre le Syndicat et Groupe D3 Inc. est de la juridiction des tribunaux de droit commun et non du soussigné.

4) VIBRATION DES MURS DU CONDO 305 PAR L'UNITÉ DE VENTILATION

La Garantie de l'APCHQ refuse de considérer ce vice comme une malfaçon puisque dénoncé plus de douze (12) mois après la réception. Elle a raison de conclure qu'un tel vice ne « comporte pas le niveau de gravité d'un vice caché ou d'un vice majeur, tel que défini au contrat de garantie », ce qui aurait pu permettre de considérer le problème sous l'angle de la garantie de cinq (5) ans.

Nous croyons toutefois qu'elle a tort de rejeter ce problème pour absence de dénonciation. La situation serait la même si le problème en était un de parachèvement, plutôt qu'une malfaçon. En effet, selon l'article 3.1, si l'élément non fini est apparent, il doit aussi être dénoncé à la réception (donc le 16 juin 2004). En effet, lors de la réception, l'architecte a mentionné :

- « **06.** Selon les propriétaires, le système de ventilation et d'aération des corridors communs ne fonctionne pas. Analyser et corriger au besoin »

Dans sa décision du 2 septembre 2004, La Garantie de l'APCHQ a ordonné à l'entrepreneur d'installer une telle ventilation.

Le témoignage de l'entrepreneur était que la ventilation était sur le toit. Si elle ne fonctionnait pas, le Syndicat indique qu'il ne pouvait la mettre en marche tant que l'accès au toit n'était pas aménagé. Quelle que soit la version retenue, il est clair qu'avant l'aménagement de l'accès au toit, le 5 juin 2005, ladite ventilation n'a été mise en marche ni par le propriétaire ni par les mandataires de La Garantie de l'APCHQ. Dès que le système de ventilation a été mis en marche, soit après les travaux de La Garantie de l'APCHAQ le 5 juin 2005, les propriétaires ont pu constater qu'il fonctionnait de façon défectueuse et cette situation a été reconnue par l'inspecteur de La Garantie de l'APCHQ comme étant une malfaçon qu'il aurait accepté de couvrir sous la police, n'eut été du délai expiré de douze (12) mois.

Nous croyons que l'item **06.** de la liste des travaux à corriger était une mention suffisante de l'absence d'un système de ventilation. La Garantie de l'APCHQ, en exécution de ses obligations, l'a mis en marche le 5 juin 2005, exécutant par là des obligations du constructeur le Groupe D3 Inc. L'obligation était non seulement de le mettre en marche mais de voir à ce qu'il fonctionne correctement. Puisque de l'aveu même de La Garantie de l'APCHQ, ce fonctionnement n'est pas conforme, elle ne peut se cacher derrière le délai très long, causé par l'inaction du Groupe D3 Inc., et sa lenteur à intervenir (de septembre 2004 à juin 2005) pour invoquer le délai. Nous croyons qu'il s'agit d'une malfaçon dénoncée au moment de la réception et donc couverte par la police.

Nous désirons souligner que tous les plans qui ont été reçus du Syndicat seront retournés à l'expiration d'un délai de trente (30) jours de la notification de la présente décision.

SIGNÉE À SAINT-JEROME, CE 21 avril 2006

DENNIS GERAGHTY