

Centre Canadien d'Arbitrage

Commercial (CCAC)

N° : S08-181201-NP

Copropriété Anse-Saint-Charles, Bâtiment A (Le Syndicat)

Bénéficiaire

Et

Questco inc (Questco)

Entrepreneur

Et

La garantie des bâtiments résidentiels neuf de l'APCHQ (La Garantie)

Administrateur de la garantie

SENTENCE ARBITRALE

[1] En vue de l'audition, les parties ont fait de nombreuses admissions de faits qui ont été consignées par écrit et déposées au dossier. À l'audition les témoignages se sont résumés à celui de l'administrateur de la Garantie et à celui du représentant du Syndicat de la Copropriété.

[2] L'arbitre n'en rapporte le contenu que dans la mesure nécessaire à encadrer la principale question, qui en est une de droit.

[3] Lors de la construction d'un immeuble en copropriété divise, Questco a fait signer des contrats préliminaires et contrats de garantie par les sept acheteurs éventuels des unités. Tous ont été transmis à la Garantie avec paiement des primes afférentes et ont obtenu un enregistrement.

[4] L'un d'entre eux portait sur un penthouse situé à l'étage supérieur de l'immeuble. L'acheteuse éventuelle, Mme Lafleur, s'est désistée de son projet d'achat. La prime versée en regard de cette unité n'a pas été remboursée.

[5] Questco a alors décidé de modifier ses plans et de transformer ce penthouse en deux unités de logement pour lesquels MM Miville et Patry lui ont signé des contrats préliminaires et contrats de garantie et lui ont versé des acomptes totalisant 47 000 \$. Ces documents n'ont pas été transmis à la Garantie, n'ont pas fait l'objet du paiement des primes, ni en conséquence fait l'objet d'un enregistrement.

[6] Questco a cessé ses activités et a perdu son accréditation auprès de la Régie du bâtiment et de la Garantie.

[7] Le créancier hypothécaire, M. Yves Beaudoin, qui n'est pas un entrepreneur en construction, a pris en paiement les deux unités en question et les a vendues à MM Miville et Patry.

[8] On est donc devant un immeuble de huit condos dont six sont enregistrés auprès de la Garantie et deux ne le sont pas.

[9] Il a été admis que les travaux à exécuter dans les parties communes s'élèvent à 92 500 \$

LA QUESTION ET LA POSITION DES PARTIES

[10] En ce qui concerne les parties communes, l'obligation de la Garantie vis-à-vis le Syndicat porte-t-elle sur la totalité des coûts des travaux ou est-elle limitée à une fraction des coûts, correspondant aux parties privatives qui, selon elle, bénéficient du plan de garantie, soit les six huitièmes dans le cas qui nous occupe? L'argumentation a porté sur cette seule question.

[11] La proposition de la Garantie est substantiellement la suivante :

Les deux unités résultant de la division du penthouse ont été vendues par une personne autre qu'un entrepreneur au sens du règlement¹. Seules les six unités de condo vendues par Questco sont couvertes par le plan de garantie.

Vendues par une personne qui ne bénéficie pas de la garantie du règlement, les deux unités ne peuvent bénéficier de celle-ci pour la

¹ Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs c..B-1.1, r.0.2, article 1.

« quote-part de leurs droits indivis dans les parties communes afférentes à leurs parties privatives »².

En vertu de leurs contrats, les acheteurs de ces unités ont renoncé à toute garantie tant pour leurs unités respectives que pour la quote-part de celles-ci dans les parties communes.

Le syndicat n'est propriétaire de rien, il est seulement l'administrateur des parties communes du bâtiment. « Le syndicat n'est que le mandataire ...de la collectivité des propriétaires » dit le procureur³.

Le règlement ne donne pas de définition du syndicat de copropriété. On peut donc soutenir que la collectivité des propriétaires est la véritable propriétaire des parties communes nonobstant l'existence du syndicat. La bénéficiaire est la collectivité et non le syndicat⁴

D'autre part, la couverture du règlement ne dépend pas de la réception des primes par la Garantie ou de leur remboursement. Ce sont des éléments non pertinents. La couverture dépend de la vente par un entrepreneur accrédité, ce qui n'est pas le cas pour MM Miville et Patry.

Selon elle, le règlement ne prévoit pas la situation qui existe ici; il y faudrait un ajout⁵. Elle invoque les articles 1, 26, 27, 30, sous paragraphes 4, a) et b) comme indications favorables à son interprétation.

L'article 1 énumère les bénéficiaire. Il ne définit pas ce qu'est un syndicat de copropriétaires.

L'article 26 est au chapitre de la couverture de la garantie. S'en rapportant surtout au texte de départ et au sous-paragraph 2, la garantie fait un lien entre l'obligation de couvrir les parties privatives et les parties communes. Elles sont traitées sur un même pied.

À l'article 27, la Garantie voit un même lien entre les obligations de garantie pour les parties communes et privatives.

² Contrats de vente de MM Patry et Miville. Référence à la déclaration de copropriété verticale, articles 9, 10 et 11.

³ Notes sténographiques , pages 263, 277

⁴ Notes sténographiques, page 277

⁵ Notes sténographiques pages 275, 277 et 278

À l'article 30 qui porte sur les limites de la garantie, elle s'en rapporte aux sous-paragraphes 4 a) et 4 b) pour soumettre qu'il y a un lien entre les obligations de garantie entre les parties communes et les parties privatives.

Enfin si le partage des coûts concernant les deux unités en cause doit être admis en pourcentage, il devrait être de 23.75 et non de 25 %, pour respecter l'amendement à la déclaration de copropriété du 23 novembre 2007.

Enfin la Garantie rappelle que MM Miville et Patry ont acheté sans garantie, à leurs risques et périls, laissant entendre que si des répercussions monétaires découlent de leur achat, ils devraient les supporter personnellement.

[12] Le Syndicat répond par une argumentation qui comporte quatre volets :

La définition de bénéficiaire (article 1), la notion de couverture (articles 25 sq.), la notion des limites des garanties (articles 30) . Enfin l'article 31

L'article 1 du Règlement donne une définition de bénéficiaire qui en décrit deux types :

1- C'est d'abord une personne au sens large du terme en regard d'un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

2- C'est ensuite un syndicat de copropriétaires dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise. Ces deux régimes de garantie ne sont pas reliés l'un à l'autre; ils sont autonomes, différents et dissociés.

Le litige porte ici sur les parties communes et concerne le Syndicat qui, formé des propriétaires de parties privatives, doit selon la Loi et la déclaration de copropriété,⁶ remplir les obligations et devoirs prévus à cette déclaration, dont celui de faire respecter les garanties obtenues lors de la construction du bâtiment.

⁶ Déclaration de copropriété, article 34

La notion de couverture traitée aux articles 25 et suivants ne fait pas de distinction entre les parties privatives et les communes; ils ne les relient pas les unes aux autres.

Dans le cas des bénéficiaires de garantie sur des parties privatives, le règlement prévoit des limites de garantie. Les sous-paragraphes 1 et 4 de l'article 30 les fixe en argent et non en nombre de fractions ou de parties privatives prévues ou contenues dans le bâtiment. Il ne fait rien de tel pour les parties communes.

L'article 31 établit une distinction entre le cas des parties communes et celui des parties privatives qui n'ont pas de bénéficiaires à la fin des travaux. Les parties communes n'en sont pas affectées, même après les 24 mois qui suivent cette fin. C'est selon le Syndicat une application du principe de base énoncé par l'article 7 du Programme.

Les parties communes du bâtiment sont décrites dans la déclaration de copropriété⁷. Sans entrer dans le détail, c'est l'entière coquille du bâtiment et tous les équipements et systèmes nécessaires à son habitabilité. En somme c'est tout le bâtiment, à l'exception des unités destinées à l'habitation des bénéficiaires.

C'est ce que doit couvrir la garantie de façon entière, globale et indivisible. On ne peut prétendre que la garantie ne couvrirait qu'une fraction des parties, ou pour un certain pourcentage seulement. Le Règlement ne contient aucune disposition qui prévoirait une limite de ce genre.

La Garantie ne peut soutenir que les primes ne lui ont pas été versées. Elles l'ont été lorsque le penthouse a été enregistré au nom de Mme Lafleur. La division de l'espace en deux unités de logement n'a rien ajouté aux parties communes.

Si les contrats de MM Patry et Miville n'ont pas été enregistrés auprès de la Garantie, c'est dû à l'inaction de Questco qui était le mandataire à tout le moins apparent de la Garantie. Ces acheteurs pouvaient se fier que le mandataire de la Garantie remplirait les obligations qu'il avait contracté

⁷ Même Déclaration Section 2.2, article 9

envers elle, dont celle de lui transmettre les contrats préliminaires et de garantie comme l'exige le Règlement⁸

La prime concernant le penthouse a été versée à la Garantie. Elle couvrirait la même superficie de partie privative que les condos de MM Patry et Miville. Elle n'a pas été remboursée par la Garantie.

DISCUSSION

[13] Il est utile de rappeler que le Législateur est présumé connaître l'existence de ses lois et les réalités de fait sur lesquelles il entend baser ses règlements. Il connaît les notions juridiques entourant la copropriété inscrites dans le Code civil, de même que les réalités du domaine de la construction. On doit présumer qu'il a rédigé un règlement qui couvre toutes les facettes du sujet à traiter et qui remédie aux maux et aux lacunes qui affectent le domaine de la construction domiciliaire. La loi d'interprétation déclare qu'une loi (et un règlement) est édictée pour .. **»favoriser l'exercice des droits,...remédier à quelque abus ou procurer quelque avantage. Elle doit recevoir une interprétation large, libérale...«**⁹

[14] On soutient du côté de la Garantie que, dans le cas en litige, il manquerait une disposition suffisamment précise dans le Règlement. Avant d'en venir à cette conclusion, il faut en examiner attentivement le texte et les principes qui le sous-tendent.

[15] L'article 1 définit deux catégories de bénéficiaires : l'acheteur d'une maison neuve, que ce soit une maison isolée ou un condo; et un syndicat de copropriété.

[16] La Garantie note que le syndicat de copropriétés n'est pas défini dans le règlement. Il l'est dans le Code civil, de même que son rôle : » **...une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et d'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun**¹⁰».

⁸ Article 78 Par. 3 et l'annexe II par. 6

⁹ Loi d'interprétation, L.R.Q., chapitre I-16, article 41

¹⁰ C. civ. Article 1039

[17] La garantie soumet qu'il existe une distinction entre le syndicat de copropriété et la collectivité des copropriétaires. C'est possible qu'il puisse en exister une dans un autre contexte, mais pas dans celui qui nous intéresse ici.

[18] Une personne morale a pris naissance. Elle remplit les obligations décrites à l'article du Code. Il ne me paraît pas exister de confusion possible dans le texte du Règlement au plan qui nous occupe ici.

[19] À l'époque où le bâtiment est sous garantie, le syndicat doit veiller à en obtenir tous les effets légaux possibles.

[20] Le règlement limite-il clairement la garantie lorsque certaines des unités sont finalement vendues par une personne autre qu'un entrepreneur dûment reconnu? La réponse est négative. Aucun des procureurs n'a cité d'article à cet effet.

[21] Le fait-il indirectement par le jeu des articles du Règlement? L'examen attentif des dispositions soulignées par la Garantie ne m'en convainc pas.

[22] Les articles 26 et 27 qu'on invoque et qui définissent la couverture n'ouvrent pas la porte à la prétention d'une réduction des obligations de garantie si l'un des propriétaires d'unité ne l'a pas acquise de l'entrepreneur. Elles se limitent à décrire l'étendue de la couverture. Si le législateur avait voulu une telle restriction, c'aurait été là un bon endroit pour la formuler.

[23] L'article 30 fixe les limites de la garantie et elle le fait strictement en termes de montant d'argent. On n'en peut rien tirer pour la solution du litige.

[24] L'article 31 déclare que la partie privative vendue dans les 24 mois suivant la fin des travaux peut bénéficier de la garantie, mais ne dit rien de la répercussion de cette situation sur les parties communes si la vente est faite par une personne qui n'est pas un constructeur au sens du Règlement. C'est par interprétation seulement qu'on peut opiner dans un sens ou dans l'autre.

[25] Dans son argumentation la Garantie tente de construire un lien étroit entre parties privatives et parties communes, de sorte que le Syndicat serait limité, en regard de son recours en garantie propre, par le nombre d'unités privatives dûment enregistrées auprès de la Garantie. En l'absence d'un texte le déclarant ou le suggérant fortement, on ne peut conclure qu'il en est ainsi.

[26] Le Syndicat a raison de voir dans l'ensemble du Règlement un moyen mis en œuvre par le Législateur pour garantir à l'acheteur de maison seule ou en condo une protection légale et contractuelle adéquate et d'exercice facile. Cette

protection doit adopter des formes et des modalités différentes selon qu'il s'agit d'unités privatives ou des parties communes.

[27] Avec raison il refuse de faire un rapport étroit entre les droits reconnus aux propriétaires des parties privatives et ceux du syndicat qui administre les parties communes.

[28] L'article 31 montre que le Législateur fait une distinction entre le traitement des parties communes et celui des parties privatives. Il aurait eu encore ici une belle occasion de se prononcer sur le sort réservé au cas qui nous occupe.

[29] Le silence du législateur sur une situation comme celle qui est soumise laisse perplexe. Les articles discutés plus haut joints au silence en question me paraissent cependant orienter vers une solution allant dans le sens préconisé par le syndicat.

[30] Pour s'en convaincre il faut faire appel à la nature des choses et aux principes de base en jeu. J'entends par là les concepts de copropriété divise, de parties communes ou privatives et de syndicat de copropriété.

[31] Dès qu'une déclaration de copropriété est inscrite au registre foncier, se met en branle le mécanisme légal qui permet la naissance d'unités d'habitation privées et d'un ensemble de biens communs essentiels à l'habitabilité, au confort et à la jouissance des propriétaires de ces unités. On a alors deux réalités qui jouent des rôles différents mais qui concourent à créer une situation de vie domiciliaire possible et réalisable. Mais chacune des deux composantes a son rôle propre.

[32] Bien qu'il n'en soit pas le propriétaire, le syndicat a les droits et pouvoirs nécessaires à l'administration des biens communs. Il a aussi les obligations correspondantes à ces droits. Il doit faire respecter les garanties accordées par le Règlement. Et Il doit le faire dans l'intérêt de tous les propriétaires d'unités privatives, non seulement de certains d'entre eux.

[33] De par la nature des parties communes, on ne voit pas de limitations possibles dans les travaux exigés pour la protection des structures et équipements destinés au confort et au bien-être des occupants. Tout ce dont doit s'occuper le syndicat forme un ensemble indivisible, global. C'est du fonctionnement de cet ensemble que dépend la qualité de vie des propriétaires de parties privatives.

[34] C'est pour cette raison fondamentale que le Législateur n'a pas voulu assujettir ou restreindre les droits du syndicat à des limitations qui pourraient en compromettre l'exécution ou entraver l'exercice des droits s'y rapportant.

[35] À titre d'exemple, la Garantie imagine qu'il serait impensable que le Syndicat puisse réclamer toute la couverture prévue pour les parties communes si seulement la moitié ou le quart des propriétaires de parties privatives sont admissibles selon le Règlement. La réponse simple est de dire que cette moitié ou ce quart a autant besoin de toutes les parties communes que si toutes les parties privatives étaient couvertes. Toutes sont essentielles à chacun des propriétaires.

[36] À l'inverse, on peut se demander qui paierait pour les travaux de complétion ou de réfection des parties communes si seulement une partie des travaux étaient couvertes par la garantie prévue au Règlement. Y aurait-il lieu de les faire assumer par l'ensemble des copropriétaires ou seulement par ceux dont la partie privative n'est pas couverte? Où trouve-t-on dans le Règlement une base pour asseoir une obligation de ce genre? Si le Législateur avait prévu une telle situation, il en aurait inscrit les modalités quelque part dans le texte.

[37] C'est sans doute pour cet ensemble de raisons que le règlement ne contient pas la disposition que souhaiterait y lire la Garantie. Le Règlement n'a pas créé une telle restriction. Par son abstention et son silence il confirme une obligation de couverture de l'ensemble des parties communes en faveur du syndicat des copropriétaires.

[38] La garantie soumet que MM Miville et Party ont acheté sans aucune garantie de la part du vendeur, M. Yves Beaudoin¹¹. Ils auraient donc renoncé à tout recours direct ou indirect au bénéfice de la garantie du Règlement. La réponse simple se trouve à l'article 1440 du Code civil. Les contrats n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes. Le Syndicat n'est pas l'une de ces parties et il n'est pas affecté dans son action par les ventes en question. Ce moyen ne peut être retenu.

[39] La garantie a soumis une décision arbitrale très intéressante sur la question en litige¹². Cette décision me paraît contenir plusieurs éléments différents du litige ici en cause. Sans entrer plus avant dans son examen, on

¹¹ Contrats de vente, 12 juillet 2007, article 4

¹² Syndicat es copropriétaires « la seigneurie du Carrefour II & Les constructions Modutech & La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, Arbitre M. Claude Dupuis

remarque aussi que plusieurs distinctions devraient être faites au plan juridique. Finalement, on constate que l'arbitre fait appel à la notion d'équité pour appuyer sa décision. Il est donc difficile de retenir ce précédent pour l'éclairage du présent litige.

[40] Dans le présent cas, un appel à l'équité, s'il était utile d'y recourir, amènerait à considérer les faits suivants qui suivent.

[41] Il s'agit de la même partie privative de départ qui a été subdivisée en deux condos. Cela n'a entraîné aucun changement dans les parties communes, leur étendue ou leur configuration.

[42] La primes pour cette partite privative a été payée au départ et n'a jamais été remboursée.

[43] MM Patry et Miville ont signé des contrats préliminaires et de garantie avec Questco et ont déposé des avances. Questco n'a pas transmis ces contrats à la Garantie alors qu'il avait l'obligation de le faire.

[44] Questco était le mandataire au moins apparent de la Garantie pour assurer que les contrats prennent légalement effet. Son défaut d'exécuter correctement son mandat engage la responsabilité de la Garantie. On doit considérer la Garantie liée comme si elle avait reçu les contrats préliminaires et de garantie dans le cours normal des choses et en temps utile.

[45] Je suis donc d'avis que la Garantie doit couvrir en entier les coûts relatifs aux parties communes dont la quotité a été établie par entente à 92,500 \$.

[46] La Garantie a convenu de supporter le coût entier des frais de cet arbitrage.

Par ces motifs l'arbitre :

Déclare que la Garantie doit supporter seule le coût des travaux sur les parties communes au montant de 92 511 \$.

Ordonne à la Garantie de supporter seule les frais du présent arbitrage.

Québec, le 18 septembre 2009

Arbitre

Audition : 15 juillet 2009

Réception des derniers documents : 2 septembre 2009

Procureurs : M^{es} Charles Morisset et François Bélanger

Joli-Coeur Lacasse, pour le Syndicat

M^e François Laplante

Savoie Fournier, pour la Garantie