

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)
CANADIAN COMMERCIAL ARBITRATION CENTRE (CCAC)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n^o : S09-170301-NP

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
DU 2700 CHARLEMAGNE**
Demandeur

LES CONSTRUCTIONS GALCO INC.
Défendeur

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**
Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire : M^{me} Annabelle Fréchette

Pour l'Entrepreneur : M. Steve Galliano

Pour l'Administrateur : M^e Elie Sawaya (SAVOIE FOURNIER)
M. Michel Hamel, Insp.- Conciliateur

Date de l'enquête et audition : 25 août 2009

Date de la décision arbitrale : 29 janvier 2010

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES : SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
DU 2700, RUE CHARLEMAGNE
(le « **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR : LES CONSTRUCTIONS GALCO INC.
5404, rue Jean-Talon Est
Saint-Léonard (Québec) H1S 1L6
(« l'**Entrepreneur** »)

ET : LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ
5930, BOUL. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7
(« l'**Administrateur** »)

CHRONOLOGIE

2003.08.19	Déclaration de copropriété (Pièce A-1).
2003.12.12	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment.
2008.08.14	Rapport d'inspection spécifique.
2008.06.05	Résolution du Syndicat.
2008.08.27	Correspondance de la Bénéficiaire à l'Administrateur.
2008.08.27	Correspondance de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur.
2008.10.07	Demande de réclamation.
2008.10.29	Avis de 15 jours.
2009.02.16	Décision de l'Administrateur et preuve de réception.
2009.03.17	Demande d'arbitrage par les Bénéficiaires.
2009.03.24	Notification de la demande d'arbitrage par le Centre.
2009.04.29	Nomination de l'arbitre au dossier.
2009.05.14	Conférence préparatoire.
2009.05.14	Avis d'enquête et audition.
2009.06.17	Décision intérimaire quant au déroulement de l'instance.
2009.06.23	Lettre de l'Administrateur au Tribunal avec avis qu'il n'y a pas lieu d'effectuer des travaux d'urgence ou mesures conservatoires.
2009.08.25	Enquête et audition (reportée du 18 juin 2009 à la demande de l'Entrepreneur – pour raisons médicales).

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné en date du 29 avril 2009 suite à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires reçue en date du 17 mars 2009. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et juridiction du Tribunal a été alors confirmée.

LITIGE

- [2] Le litige est un appel d'une décision de l'Administrateur émise en application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** »), datée du 16 février 2009 (dossier 49490-2) (la « **Décision** ») et qui portait sur 10 points, et quoique la demande d'arbitrage soit en termes généraux seulement, le Bénéficiaire restreint celle-ci lors de l'audition aux Points 5, 6 et 8 (« **Point(s)** ») :

- Point n° 5 : Toiture;
Point n° 6 : Infiltration d'eau sous la porte menant à la terrasse-unité 302;
Point n° 8 : Dimension de la porte menant à la terrasse-unité 302.

- [3] Suite à une demande de report d'audition, le Tribunal, tenant compte des allégués d'infiltration d'eau, requiert de l'Administrateur vérification de la nécessité d'effectuer des travaux d'urgence ou mesures conservatoires. L'Administrateur, suite à une visite à laquelle le propriétaire de l'unité visée est présent, indique au Tribunal, qu'à son avis, aucune intervention immédiate pour de tels travaux ou mesures n'est nécessaire.

DÉROULEMENT DE L'INSTANCE

- [4] Une objection préliminaire en moyen déclinatoire a été soulevée telle que plus amplement décrite ci-dessous.
- [5] D'autre part, le procureur a soulevé des objections quant à l'admissibilité du témoignage de M. Sauvé, un des témoins du Bénéficiaire et quant à la caractérisation de rapport d'expertise du rapport d'inspection préparé par celui-ci auquel il est fait référence ci-dessous comme Pièce B-1; le Tribunal a pris ces objections sous réserve.
- [6] Le Tribunal a décidé de statuer en premier lieu sur les objections relatives au témoignage et rapport et par la suite de s'adresser à l'objection préliminaire sous moyen déclinatoire avant de s'adresser au fond.
- [7] L'enquête et audition s'est tenue aux bureaux du Tribunal.

- [8] Les pièces contenues au Cahier de l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A-, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé.
- [9] D'autre part, les Bénéficiaires ont déposé préalablement à l'audition un rapport d'inspection – causes de sinistres – auquel il est fait référence ci-haut, préparé par RMS Gestion des risques (SCM Gestion des risques inc.), à la demande de AXA Assurances Inc., identifiant le Bénéficiaire comme assuré/propriétaire et daté du 12 mars 2009 (le « **Rapport RMS** ») et coté à l'audition sous réserve comme Pièce B-1.
- [10] Les Parties ont confirmé leur acceptation respective des Pièces pour fins de véracité et exactitude, sujet, à la demande du procureur de l'Administrateur, aux éléments d'objection quant à la Pièce B-1.

OBJECTIONS SUR TÉMOIGNAGE ET CARACTÉRISTIQUE D'EXPERTISE

- [11] M.Y. Sauvé, est le signataire du Rapport RMS, rapport transmis préalablement à l'audition par le Bénéficiaire tel que mentionné ci-dessus. Lors de l'interrogatoire quant aux qualifications de M. Sauvé, celui-ci informe le Tribunal qu'entre autres, il agit à titre de formateur dans le cadre de certains modules d'un cours de formation offert par l'Administrateur (non en sa qualité d'administrateur du plan de garantie sous étude mais autrement accrédité par la Régie du bâtiment pour ce faire) à des candidats pour obtention de licence d'entrepreneur général.
- [12] Le Tribunal rejette l'objection de l'Administrateur quant au témoignage, tenant compte entre autres que l'impartialité du témoin n'est pas affectée par sa relation avec l'Administrateur¹, au contraire² alors qu'il est mandaté par et témoigne pour le bénéfice d'une partie adverse, le Bénéficiaire.
- [13] Le Tribunal rejette l'objection de l'Administrateur quant à la caractérisation du rapport précité et confirme qu'il est satisfait des qualifications professionnelles du témoin (ingénieur civil, ancien entrepreneur général, formateur auprès de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ) et 45 ans d'expérience dans le domaine) et que conséquemment confirme que le Rapport RMS est déposé à titre de rapport d'expert et coté comme pièce B-1 et note qu'une acceptation des Pièces pour fins de véracité et exactitude n'est pas nécessaire et ne trouve généralement pas application dans le cas d'un rapport d'expert³.

OBJECTION PRÉLIMINAIRE – MOYEN DÉCLINATOIRE

- [14] L'Administrateur par l'entremise de son procureur, a soulevé par objection préliminaire sous moyen déclinatoire lors de la conférence préparatoire et par la suite à l'audition, la non recevabilité du recours du Bénéficiaire contre l'Administrateur pour cause de non dénonciation à l'Administrateur dans le cadre des éléments requis de dénonciation ou du calcul des délais prévus au

Règlement en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) pour ce faire, que les malfaçons, vices cachés ou vices majeurs, quelque soit le cas, se doivent d'être dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

MOYEN DÉCLINATOIRE - LES FAITS PERTINENTS

- [15] Le bâtiment est détenu en copropriété divise. La réception du bâtiment quant aux parties communes est effectuée le 12 décembre 2003, selon la Déclaration sous Pièce A-2, l'Entrepreneur s'étant d'autre part retiré précédemment à titre d'administrateur du syndicat de copropriété le 1^{er} décembre 2003, tel qu'indiqué et admis lors de l'audition.
- [16] Les Parties reconnaissent qu'une dénonciation des points sous étude a été faite par écrit à l'Administrateur en date du 2 septembre 2008 (sous estampille de l'Administrateur) (Pièce A-4) par copie d'un envoi à l'Entrepreneur en date du 27 août 2008 à ce titre.
- [17] Le Point 6 de la Décision indique que le propriétaire de l'unité 302 a informé l'inspecteur qu'il a constaté les infiltrations d'eau lors de l'hiver 2007-2008 et l'inspecteur signataire de la Décision témoigne d'autre part lors de l'audition que M. Joncas, ce propriétaire, n'a pas autrement précisé une date quelconque de constatation ou découverte.

MOYEN DÉCLINATOIRE - PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIES

L'Administrateur

- [18] Le procureur de l'Administrateur soumet la non recevabilité du recours des Bénéficiaires contre l'Administrateur pour cause de non-dénonciation à l'Administrateur dans le cadre des éléments requis de dénonciation ou du calcul des délais prévus pour ce faire au Règlement, que les malfaçons ou vices, quel que soit le cas, prévus aux paragraphes 3, 4 et 5 de l'article 27 du Règlement se doivent d'être dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.
- [19] L'Administrateur soutient que le délai de six (6) mois est un délai de déchéance et que celui-ci court de la connaissance du vice ou malfaçon.
- [20] L'Administrateur prétend qu'il s'est écoulé plus de six (6) mois entre la découverte de la malfaçon ou vice et la date admise de dénonciation, le 2 septembre 2009.

MOYEN DÉCLINATOIRE - ANALYSE ET MOTIFS

Question initiale sous étude

[21] Dans ce dossier, il est nécessaire selon le Tribunal de déterminer initialement si le délai de dénonciation est expiré pour chacun des Points car c'est un sujet que le Tribunal se doit de soulever d'office et, dans l'affirmative d'un non-respect du délai, constitue une fin de non-recevoir de la demande d'arbitrage quant à ces Points.

Dispositions applicables du Règlement

[22] Le Tribunal s'appuie pour les présentes, dans les circonstances particulières du cas sous étude et de l'objection préliminaire soulevée, que le Règlement est d'ordre public et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle⁴.

[23] La couverture du Plan dans le cas sous étude et les délais applicables, s'il en est, sont prévus au Règlement, que ce soit pour parachèvement des travaux, malfaçons, vices cachés ou vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol et se lisent, plus particulièrement pour les bâtiments détenus en copropriété divise :

« 27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :

[...]

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestations. »⁵

(nos soulignés)

[24] Le Tribunal note d'autre part l'article 34 al.1 du Règlement :

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

1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription »⁶.

Moyen Déclinatoire- Analyse

[25] Quant au Point 5, la preuve présentée ne permet pas de déterminer si le délai de dénonciation est expiré, puisqu'entre autre, l'expression hiver 2007-2008 ne cristallise pas la découverte à une date antérieure au 3 mars 2008, et donc, par exemple, si cette découverte était après le 3 mars 2008, le délai ne serait pas écoulé.

[26] Dans le cas sous étude, la preuve présentée par chacune des Parties, quoique pour des raisons différentes, s'accorde à confirmer que les infiltrations visées sont principalement en saison hivernale et que la présence de neige et la fonte de celle-ci sont des facteurs contributaires importants; donc une situation de fait au mois de mars pouvant entre autre contribuer à des infiltrations d'eau et conséquemment cette période de l'année ne permet pas, par une prépondérance ou présomption quelconque, de considérer que la découverte serait alors improbable, au contraire selon le Tribunal, le sens commun et la preuve porte à croire que le mois de mars ou par la suite, par exemple en avril, pourrait très bien être une période propice à la découverte de ces infiltrations.

[27] Il est important, dans l'application de dispositions extinctives de droit que le Tribunal soit d'une prudence conséquente.

MOYEN DÉCLINATOIRE - DÉLAI – CONCLUSIONS

[28] En résumé, le Tribunal est d'avis, tel qu'il l'a énoncé sous certaines de ses conclusions dans diverses décisions récentes⁷, que le délai maximum de six (6) mois prévu aux paragraphes 3^e, 4^e et 5^e respectivement de chacun des articles 10 ou 27 du Règlement, selon le cas, est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension, et si ce délai n'est pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du plan de garantie visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés.

[29] Toutefois, le Tribunal est aussi d'avis qu'il est nécessaire de pouvoir déterminer si ce délai est effectivement expiré afin de conclure à la déchéance du recours, et que, dans les circonstances du présent dossier, le Tribunal ne peut procéder à une telle détermination.

[30] Conséquemment, le Tribunal rejette l'objection de l'Administrateur quant à la non-recevabilité de la demande d'arbitrage pour cause de non-respect du délai de dénonciation dans l'affaire sous étude.

RÉCLAMATIONS – MOTIFS ET CONCLUSIONS

[31] L'Administrateur indique que les Points ont été dénoncés dans la cinquième année de la couverture de la garantie, s'il en est, tenant compte de la date de réception des parties communes et donc que ceux-ci pour bénéficier de la garantie doivent entre autre rencontrer les critères du vice majeur, et que dans les circonstances, ces Points ne rencontrent pas lesdits critères.

[32] Le Tribunal est d'avis, tenant compte de l'ensemble de la preuve devant lui, qu'aucun des Points ne constitue des vices de conception, construction ou réalisation au sens de l'article 2118 C.c.Q. ni ne rencontre les critères applicables à la couverture de l'article 27(5) du Règlement et plus est, à titre d'information, les Points 5 et 8 ne rencontrent pas même les critères de vice caché au sens du Code civil du Québec.

CONCLUSIONS

[33] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, le Tribunal se doit de maintenir la décision de l'Administrateur et de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, le tout sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est le sien (le Bénéficiaire) de porter devant les tribunaux de droit commun ses prétentions et réclamations ainsi que de rechercher les correctifs ou dommages qu'il peut réclamer, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.

[34] Le Tribunal, s'autorisant de l'article 116 du Règlement qui édicte :

« Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »

est d'opinion, et en conformité de l'article 123 du Règlement, qu'en l'instance, dans les circonstances particulières de ce dossier, aucun remboursement de frais d'expertise n'est applicable et que les frais de l'arbitrage se doivent d'être à la charge de l'Administrateur, sauf à distraire 50\$ à la charge des Bénéficiaires.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[35] **REJETTE** la demande des Bénéficiaires.

[36] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage, sauf pour un montant de 50\$ à être assumé par les Bénéficiaires.

DATE : 29 janvier 2010

M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

¹ Voir *Cie d'assurance Missisquoi & Rouville c. General Motors du Canada Ltée*, [1988] R.D.J. 18 (C.A.) prévoyant qu'un témoignage demeure recevable même si le témoin expert est à l'emploi de la partie qui le fait comparaître. Donc encore plus, selon le Tribunal, si le témoin témoigne pour une partie adverse.

² *A contrario* de *M. c. B.*, REJB 1988-11836 (C.S.) qui identifie le parti pris d'un expert pour la partie qui l'a mandaté comme cause pouvant emmener le Tribunal à écarter l'expertise.

³ Véracité et exactitude que l'on retrouve sous 403 C.p.c.; quant au fait que ces exigences ne s'appliquent pas au rapport d'expert voir entre autre *Desert Palace Inc. c. Ravary* [1994] R.D.J. 277 (C.S.) et *Boillard c. Gaudreau* 1980 C.P. 142.

⁴ Article 5 du Règlement, (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) D.841-98, a.5

⁵ (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) – D. 841-98, a. 10; D. 39-2006, a.1.

⁶ (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) – D. 841-98, a. 18; D. 39-2006, a.6.

⁷ *Danesh c. Solico Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 5 mai 2008 au dossier Soreconi N° 070821001; et *Moustaine & El-Houma c. Brunelle Entrepreneur inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 9 mai 2007 au dossier Soreconi N° 070424001.