

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°: S09-230701-NP

**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ
DU 14815 SHERBROOKE EST**

Demandeur

c.

9101-9901 QUÉBEC INC.

Défenderesse

et

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

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Jean Philippe Ewart
Pour le Bénéficiaire:	M ^e Pierre Lessard LESSARD & ASSOCIÉS
Pour l'Entrepreneur:	M ^e Ian Champagne (pour M ^e Michel Bastien) M. Mario Parent
Pour l'Administrateur:	M ^e Luc Séguin M ^e Patrick Marcoux SAVOIE FOURNIER M. Yvan Mireault
Dates de l'audition:	9 novembre 2009 et 9 novembre 2010
Date de la Décision:	5 août 2011

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE : **SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ
DU 14815 SHERBROOKE EST**
Attention : M^e Pierre Lessard
1950, boul. René-Gaultier, bur. 203
Varenes (Québec)
J3X 1P5
(le «**Bénéficiaire**»)

ENTREPRENEUR: **9101-9901 QUÉBEC INC.**
Attention: M^e Michel Bastien
6621, rue Sherbrooke Est
Bureau 100
Montréal (Québec)
H1N 1C7
(«**Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ INC.**
Attention: M^e Luc Séguin
5930, Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
(«**Administrateur**»)

INTRODUCTION

[1] Le bâtiment visé est une copropriété de 8 unités d'habitation dont 7 sont couvertes par la Garantie (définie ci-dessous). Aux réclamations des Bénéficiaires pour travaux correctifs sur 22 points de réclamation initiale et 3 éléments additionnels, l'Administrateur accueille un seul point (une porte d'entrée) mais refuse de donner suite aux autres réclamations, considérant (i) soit qu'il y a absence de malfaçons, (ii) soit différences de nature contractuelle ou non (résultant d'une discordance de plans) qui ne sont pas de sa responsabilité, soit (iii) en exclusions de Garantie par faute du Bénéficiaire ou (iv) par exclusion sur ouvrages à l'extérieur du périmètre, (v) soit que le Bénéficiaire selon l'Administrateur n'a pas rencontré son fardeau de preuve sur réclamation, ou (vi) soit sous objection déclinatoire pour excès de juridiction du Tribunal (Points 23 à 25) ou (vii) sous objection déclinatoire que les malfaçons ou vices ont été dénoncés hors des délais prévus au Règlement.

MANDAT ET JURIDICTION

[2] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné le 20 août 2009. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties relativement aux Points 1 à 22 de la Décision (telle que définie ci-dessous) et juridiction du Tribunal quant à ces points est alors confirmée; une objection déclinatoire de compétence pour les points identifiés comme points 23, 24 et 25 pour fins de référence a été présentée par le procureur de l'Administrateur et le Tribunal y a répondu par décision intérimaire, tel qu'explicité ci-dessous.

PIÈCES

[3] Les Pièces contenues aux Cahiers 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; les Pièces déposées par le Bénéficiaire sont identifiées comme B- et par l'Entrepreneur sont identifiées comme E-, avec respectivement sous numérotation dans l'ordre l'inventaire de pièces ou de dépôt, selon le cas.

[4] Les Parties ont confirmé pour fins de véracité et exactitude leur acceptation respective des Pièces.

CHRONOLOGIE

[5] Certaines des dates charnières au dossier d'arbitrage :

2007.01.09	Déclaration de copropriété (Pièce A-8).
2007.02.14	Date indiquée aux Avis de fin des travaux (Pièces A-9/B-1 en liasse, B-2 et A-10).
2007.09.20	Procès-verbal de la première assemblée du Bénéficiaire (Pièce A-3).
2008.10.17	Avis du Bénéficiaire sur non réception des espaces communs.
2008.10.24	Mise en demeure d'expédier un Avis de fins des travaux (Pièce B-6).
2008.11.24	Mise en demeure; Bénéficiaire à l'Entrepreneur et dénonciation du Point no. 1 (Pièce A-11).
2009.03.11	Deuxième mise en demeure; procureur du Bénéficiaire à l'Entrepreneur (Pièce A-12).
2009.03.23	Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur.
2009.07.12	Décision de l'Administrateur.
2009.07.23	Demande d'arbitrage.
2009.08.20	Nomination de l'arbitre.

2009.09.01	Conférence préparatoire.
2009.09.02	Décision intérimaire quant au déroulement de l'instance.
2009.09.21	Décision sur Objection déclinatoire (Points 23,24 et 25).
2009.11.09	Audition et Suspension d'enquête.
2009.12.09	Remise <i>sine die</i> .
2010.02.12	Décision intérimaire.
2010.03.15	Demande d'extension de délai.
2010.04.14	Avis que les Parties n'ont pas convenues d'un règlement.
2010.04.21	Transmission de rapports d'expertise par le procureur de l'Entrepreneur.
2010.05.18	Décision intérimaire et Avis d'audition.
2010.06.28	Ajournement de l'enquête et audition.
2010.10.07	Avis de report d'audition.
2010.11.09	Enquête et audition.

DÉCISIONS ARBITRALES INTÉRIMAIRES

- [6] Quatre décisions arbitrales ont été préalablement rendues par le Tribunal dans le cours de l'instance, soit les 2 septembre 2009, 21 septembre 2009, 12 février 2010 et 18 mai 2010 respectivement et sont incorporées aux présentes, pour valoir comme si au long récitées.

LITIGE ET RÉCLAMATIONS

- [7] Le litige est un recours qui découle d'une décision de l'Administrateur en date du 6 juillet 2009 dans le dossier N^o 120432-1 (la «**Décision**») avec demande d'arbitrage en date du 23 juillet 2009 soumise au Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC) («**CCAC**» ou «**Centre**») sous l'égide du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B -1.1,r.02) (le «**Règlement**») adopté en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) suite à des réclamations écrites de la procureure du Bénéficiaire reçues selon la Décision en date des 13 mars, 21 avril, 13 mai et 10 juin 2009 respectivement dans le cadre de la garantie prévue au Règlement (la «**Garantie**» ou le «**Plan**»).

Le Bénéficiaire.

- [8] Lors de la tenue initiale de l'enquête et audition, le Bénéficiaire a identifié l'ensemble des points identifiés à la Décision de l'Administrateur qui comprend 22 points comme soumis à l'arbitrage.
- [9] De plus, sous la demande d'arbitrage soumise au Centre Canadien d'arbitrage commercial en date du 23 juillet 2009 (Pièce A-17), le Bénéficiaire, par l'entremise de son procureur, désire soumettre trois (3)

autres points à l'arbitrage, identifiés pour les fins présentes comme Points 23, 24 et 25, qui concernent respectivement :

- la qualité de l'enveloppe du bâtiment qui ne pourra être vérifiée avant l'hiver prochain, au moyen de la thermographie infrarouge;
- la position des thermopompes, par rapport à l'article 344 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rivière-des-Prairies, Pointe-aux-Trembles, et
- l'absence de la chape de béton de 1 ½ pouce d'épaisseur indiquée sur les plans architecturaux pour chacun des étages.

L'Administrateur

[10] Les éléments sous-jacents à la position de l'Administrateur à la Décision se résument comme suit :

- Points 2 à 12 : absence de malfaçons;
- Points 4 à 7 : différences de nature contractuelle ou non, exclus de la responsabilité du Plan;
- Point 8 à 11 et Points 13 à 17 : objection déclinatoire quant au délai de dénonciation;
- Point 12 : exclusion de la Garantie par faute du Bénéficiaire;
- Point 18 : fardeau de preuve;
- Points 19 à 21 : exclusion de la Garantie pour ouvrages à l'extérieur du périmètre de couverture de la Garantie;
- Point 22 : déclaration que les correctifs apportés par l'Entrepreneur sont à la satisfaction du Bénéficiaire.

OBJECTIONS DÉCLINATOIRES

Objection Déclinatoire - Excès de juridiction

[11] L'Administrateur soumet lors de la conférence préparatoire une objection préliminaire déclinatoire pour excès de juridiction quant à la compétence du Tribunal pour les éléments identifiés comme Points 23, 24 et 25. Par décision arbitrale en date du 21 septembre 2009 transmise par écrit aux Parties, le Tribunal accueille l'objection préliminaire déclinatoire et rejette la demande d'arbitrage pour lesdits points 23, 24 et 25.

Objections Déclinatoires - Dénonciation

[12] L'Administrateur soumet par objections déclinatoires initialement quant aux Points 8 à 11 inclusivement et 13 à 17 inclusivement de la Décision que la dénonciation de ceux-ci à l'Administrateur a été effectuée postérieurement au délai de dénonciation prévu au Règlement, soit un maximum de 6 mois, et que ce délai est de déchéance et requiert le rejet des demandes du Bénéficiaire quant à ces points. Le Tribunal a pris ces objections sous réserve lors de l'enquête et s'adressera aux présentes à celles-ci.

FAITS PERTINENTS

- [13] Le bâtiment est une copropriété divise portant le numéro civique 14 815 rue Sherbrooke Est, Montréal, qui comporte huit (8) unités privatives d'habitation (le « **Bâtiment** ») tel que décrit à la Déclaration de copropriété (« **Déclaration CoP**») datée du 8 janvier 2007 sous les minutes 14 578 de D. Morin, notaire (Pièce A-8) sous laquelle comparaît l'Entrepreneur.
- [14] Sept (7) des huit (8) unités d'habitation (sauf unité no. 5) et les parties communes sont couvertes par la Garantie (Pièce B-10), confirmé par admission de l'Administrateur, nonobstant quant aux parties communes la correspondance de l'Entrepreneur au Bénéficiaire et à l'Administrateur datée du 28 janvier 2009 (Pièce B-8).
- [15] Les acheteurs des unités ont initialement procédé à la signature de promesses d'achat soit sur formulaire générique ou soit sur formulaire de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (« **ACAIQ** »), qui sont (incluant contre-propositions s'il en est) datées (sauf l'unité no. 2 datée du 18 juin 2006) entre les 28 décembre 2006 et 25 mars 2007 (Pièce A-1 en liasse).
- [16] Sept (7) des huit (8) acheteurs et l'Entrepreneur interviennent à des contrats de garantie auprès de l'Administrateur datés entre les 7 février 2007 et 17 mai 2007 et les estampilles de réception que l'on reconnaît être de l'Administrateur sont de mai et juin 2007 (Pièce A-1 en liasse).
- [17] Il y a confirmation et admission des Parties que le Bénéficiaire (au sens de l'alinéa 2 de l'art. 25.1 du Règlement, soit la vente et transfert de propriété de la 5^e unité du Bâtiment – voir aussi le nombre de votes sous l'article 25 de la Déclaration CoP) n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur en date du 18 mai 2007.
- [18] Une réunion des administrateurs du Bénéficiaire est tenue le 20 septembre 2007 à laquelle assistent chacun des copropriétaires et Mario Parent, représentant et président de l'Entrepreneur (« **Parent** ») (alors encore propriétaire d'une unité non vendue) lors de laquelle le procès verbal intitulé 1^{ère} réunion des administrateurs (non signé mais reconnu par les Parties) (Pièce A-3) indique que Parent :

« ...dépose tous les documents concernant l'administration de l'immeuble et transfert à l'assemblée les pouvoirs d'administration de la bâtisse. »

- [19] L'Entrepreneur témoigne que c'est lors de cette réunion qu'il communique et remet un avis de fin des travaux aux copropriétaires et il réitère cette position dans une correspondance datée du 28 janvier 2009 adressée par l'Entrepreneur à l'Administrateur et au Bénéficiaire.
- [20] Un formulaire d'avis de fin des travaux de La Garantie des maîtres bâtisseurs (« **GMB** ») (qui selon la preuve au dossier, *inter alia* pièce B-10, couvre l'unité privative no. 5) est déposé en pièce A-9 et sous la signature unique du représentant de l'Entrepreneur indique une date de fin des travaux au 14 février 2007, avec estampille de réception de l'Administrateur du 3 juin 2009 (et avec toutefois intitulé de transmission et réception par bélinographe du 27 mars 2009).
- [21] Une première dénonciation (Point no.13) est par lettre du Bénéficiaire en date du 24 novembre 2008 et la preuve non-contredite indique une réception par l'Administrateur en date du 10 décembre 2008.
- [22] Une deuxième dénonciation, par lettre des procureurs du Bénéficiaire en date du 11 mars 2009, reçue le 13 mars 2009 par l'Administrateur, identifie un ensemble de points tel que pourvu sous un rapport de Guy Dubois & associés inc. daté du 13 février 2009 suite à une inspection des lieux par le rédacteur, Guy Dubois, ingénieur, en date du 3 octobre 2008 (« **Rapport Dubois** »).
- [23] D'autre part, l'Entrepreneur dépose par lettre de son procureur datée du 21 avril 2010 un rapport de Michel Bastien, Architecte daté du 13 août 2009 (avec inspection du bâtiment en date du 25 mai 2009) (« **Rapport Bastien** ») une lettre de Norbati Consultants datée du 30 mars 2010 et dont l'objet est 'Chauffe-eau (plomberie), CNB 1995' («**Confirmation Norbati** »).

PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIES

Le Bénéficiaire

- [24] Le Bénéficiaire soumet que le Règlement requiert que le Bénéficiaire et les copropriétaires doivent respectivement recevoir de l'Entrepreneur un avis de fin de travaux, et qu'il n'y a pas eu de tel envoi et donc qu'il n'y a jamais eu de réception des parties communes au sens du Règlement.
- [25] De plus, le Bénéficiaire souligne que certains formulaires en appui des prétentions de l'Entrepreneur ne peuvent avoir été signés ou transmis

au(x) date(s) indiquée(s) par l'Entrepreneur, la publication de ces formulaires par l'organisme émetteur étant postérieure aux dates inscrites.

- [26] Le Bénéficiaire considère donc que les dénonciations ont été pourvues et transmises dans les délais pour ce faire prévus au Règlement et conteste les autres déterminations pourvues à la Décision.

L'Administrateur

- [27] L'Administrateur plaide que même s'il n'y a pas eu de réception d'un avis de fin des travaux « par chaque bénéficiaire connu » et par le Bénéficiaire, et que même s'il peut être considéré que la déclaration de la date de la fin des travaux par un professionnel n'a pas été effectuée en conformité de la définition de « réception des parties communes » au Règlement, il est toutefois approprié et nécessaire de déterminer de telles date et réception.

- [28] L'Administrateur soumet que la date de fin des travaux se situe au 14 février 2007, tel que soutenu par l'Entrepreneur et tel qu'il apparaît aux formulaires (pièces A-9/B-1 liasse ou pièce B-2) utilisés par l'Entrepreneur, ou subsidiairement le 31 mai 2007 en se basant sur le formulaire de 'Liste d'inspection pré-réception' (Pièce A-10 et voir pièce E-1), ou subsidiairement en septembre 2007 se basant sur le représentant du Bénéficiaire, S. Riccardo, qui a déclaré que selon lui tout est terminé en septembre 2007, et c'est à tout le moins cette date qui devrait alors être retenue.

- [29] L'Administrateur soumet de plus que les autres éléments déterminatifs de la Décision sont appropriés et doivent être maintenus.

L'Entrepreneur

- [30] L'Entrepreneur fait siennes les représentations de l'Administrateur quant aux éléments relatifs au délai de dénonciation et aux autres éléments d'exclusion de couverture à la Décision et soumet que le Bénéficiaire a erré dans sa qualification des Points contenus à la Décision tels qu'identifiés sous le Rapport Dubois, s'appuyant *inter alia* sur le Rapport Bastien et la Confirmation Norbati.

ANALYSE ET MOTIFS

- [31] Dans ce dossier, il est nécessaire de souligner que le Tribunal a considéré important, nonobstant certaines admissions, d'analyser en détail les différents documents et formulaires déposés en preuve afin d'appuyer son évaluation de la crédibilité des témoignages et pour arriver à ses conclusions et ordonnance, tant par la corrélation des dates de signature

et de la date de publication de certains formulaires, que par les prétentions de certains signataires, que du contenu et du niveau d'attention et de professionnalisme ou manque de professionnalisme dans la rédaction de ces divers documents.

Dispositions Législatives – Couverture de Garantie et Délai

[32] Les dispositions législatives suivantes s'adressent aux circonstances sous étude afin de déterminer la couverture de la Garantie et le délai de dénonciation y afférent :

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 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 manifestation.

(Nos soulignés).

II. Exclusions de la garantie

29. Sont exclus de la garantie :

[...]

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

D. 841-98, a. 29; D. 39-2006, a. 12

IV. Mécanisme de mise en œuvre de la garantie

33. [...]

Les parties communes visées par la garantie doivent être inspectées avant leur réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur.

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° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux;

7° (*paragraphe remplacé*).

(À compter du 7 août 2006, les paragraphes 5 à 7 ont été remplacés pour les travaux de construction débutant à cette date (D. 39-2006, a. 30)).

D. 841-98, a. 34; D. 39-2006, a. 15

Dispositions Législatives – Délai, Fin des travaux et Réception

[33] Il est nécessaire dans le cadre de l'analyse du délai de dénonciation de saisir les dispositions législatives pertinentes au Règlement, soit *inter alia* :

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

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

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

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

[...]

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

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

(Pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006, la définition «réception des parties communes» a été remplacée (D. 39-2006, a. 30)). »

D. 841-98, a. 25; D. 39-2006, a. 9.

(nos soulignés, identifiant les ajouts de texte à la définition antérieure, Voir ci-dessous.)

- [34] D'autre part, notons aussi la définition de l'expression «réception des parties communes» prévue précédemment à l'article 25 du *Règlement* (avant la modification de 2006) qui s'applique aux bâtiments dont la construction a débuté avant le 7 août 2006 :

« **Réception des parties communes** : l'acte par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat des copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires. »

- [35] Quoique Parent a témoigné qu'il aurait commencé la construction en juillet 2006, le Tribunal, tenant compte de divers éléments qui affectent la crédibilité du témoignage de Parent qui sont analysés en plus de détails

ci-dessous, incluant ses prétentions de dates de signature et de remise de documents qui sont de nature à déconsidérer l'administration de la justice, considère que la preuve de la date du début de la construction du Bâtiment n'a pas été faite afin de permettre au Tribunal de fixer si celle-ci est antérieure ou non au 7 août 2006.

[36] Le Tribunal se doit de considérer l'article 2803 C.c.Q. qui énonce :

« **2803.** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.
Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

[37] La date de début de construction a un impact sur la définition de 'réception des parties communes' ayant un impact sur la méthodologie entourant la détermination de la date de 'la fin des travaux des parties communes' utile au Tribunal dans les circonstances pour rechercher certains paramètres utiles aux déterminations requises (vs l'avis de fin des travaux et son envoi); d'autre part, il y a impact sur l'application de l'art. 35.1 du Règlement tel que revu plus en détail ci-dessous.

Modifications au Règlement et Entrées en vigueur – Impact aux présentes

[38] Il faut prendre note que l'article 25 du Règlement a été modifié (par insertion de l'article 25.1), modification entrée en vigueur le 23 février 2006¹ avec effet à tout contrat de garantie en cours à cette date, sauf tel que mentionné ci-dessus quant à la nouvelle définition de «réception des parties communes» qui elle s'applique aux bâtiments dont les travaux de construction débutent à compter du 7 août 2006.

[39] L'on retrouve donc codifié pour la première fois le concept de contrôle du syndicat par l'Entrepreneur par l'introduction par le législateur de l'article 25.1 au Règlement et qui se lit :

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

- 1° les travaux sont terminés ;
- 2° le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;

¹ L'article 25 du Règlement a été modifié et est entré en vigueur le 23 février 2006, avec effet à tout contrat de garantie en cours à cette date, sauf quant à la nouvelle définition de «réception des parties communes», qui elle entra en vigueur le, pour toute construction au, 7 août 2006. Voir Décret 39 2006, G.O.II, 994, *Règlement modifiant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, article 30.

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

4° il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes. D. 39-2006, a. 10

[40] On a soulevé certains manquements allégués des obligations de l'Entrepreneur visés par les dispositions de l'article 35.1 du Règlement, qui prévoit² que l'on ne peut opposer dans certaines circonstances au Bénéficiaire le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre lorsque l'Entrepreneur ou l'Administrateur n'a pas respecté certaines de ses obligations. Cet article n'est toutefois applicable que pour toute construction débutée à compter du 7 août 2006.

[41] Dans les circonstances sous étude, le Tribunal considère (i) que l'art. 25.1 du Règlement s'applique puisque les contrats de garantie des copropriétaires sont en cours, sont postérieurs, au 23 février 2006 et (ii) toutefois, tenant compte de la preuve devant le Tribunal, que l'art. 35.1 du Règlement ne trouve pas application.

Avis de Fin des travaux.

[42] La preuve révèle qu'il y a plus d'un formulaire d'avis de fin des travaux de GMB qui est signé par l'Entrepreneur dans ce dossier. En pièce A-9, un formulaire qui identifie l'adresse correcte du Bâtiment, alors qu'en pièce B-1 en liasse, d'une part le même document - que l'Entrepreneur en témoignage indique être celui envoyé au Bénéficiaire avec sa lettre du 3 février 2009 (Pièce B-2 avec document joint) – et un formulaire déposé par le Bénéficiaire en Pièce B-2 (le même pré-imprimé) avec une adresse du 13757 Notre Dame pour le Bâtiment (le « **F13757** »).

[43] Le procureur du Bénéficiaire, suite à *subpoena duces tecum* à GMB, souligne d'une part que les informations ne sont pas toutes les mêmes aux pièces A-9/B-1 liasse et pièce B-2 et d'autre part que GMB confirme par écrit (Pièce B-3) que les chiffres 05/08 au code de référence de documentation pré-imprimée des formulaires utilisés soit en pièces

² « 35.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an. » D. 39-2006, a. 17. »

A-9/B-1 liasse ou pièce B-2 représente le mois (05) et l'année (08) de la dernière révision de ce formulaire.

[44] Le Tribunal ne peut donc que conclure que les formulaires d'avis de fin des travaux signés par Parent comme représentant de l'Entrepreneur déposés sous les pièces A-9 auprès de l'Administrateur et B-1 liasse, et sous la pièce B-2 qui accompagne la lettre du 3 février 2009, ne peuvent être émis, datés et signés par l'Entrepreneur en février 2007 puisque ce formulaire n'a été imprimé qu'au plus tôt en date de mai 2008.

[45] Le représentant du Bénéficiaire témoigne que c'est le F13757 sous B-2 qui a été reçu avec la lettre de l'Entrepreneur du 3 février 2009, contrairement au témoignage de Parent qui déclare que ce serait le formulaire avec adresse du Bâtiment sous A9/B-1 liasse qui serait celui d'une part remis en 2007 au Bénéficiaire et joint à sa lettre du 3 février 2009 où il indique d'ailleurs :

« Je vous fais parvenir également, pour la deuxième fois, le document de fin des travaux pour la partie commune remis également le soir du transfert de la co-propriété ». (Nos soulignés).

[46] Il est donc difficile d'accorder crédibilité au témoignage de Parent qu'il aurait remis le formulaire d'avis de fin des travaux de GMB lors de la rencontre de la 1^{ère} réunion des administrateurs tenue le 20 septembre 2007, et tenant compte d'autre part des témoignages et confirmations des co-propriétaires reçus et du représentant du Bénéficiaire qu'ils n'ont respectivement jamais reçus d'avis de fin des travaux des parties communes quelconque de l'Entrepreneur, soit le 20 septembre 2007 ou par la suite jusqu'en 2009, le Tribunal ne peut que conclure qu'il n'y a pas eu réception par le Bénéficiaire ou par aucun des copropriétaires d'un avis de fin des travaux « ...expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires » tel que prévu et requis au Règlement avant à tout le moins février 2009.

Date de réception des parties communes.

[47] L'Administrateur a déterminé une date de réception des parties communes comme étant survenue le 20 mars 2008, appliquant un délai de six (6) mois de la date de la première réunion des administrateurs (20 septembre 2007), à laquelle l'Entrepreneur 'transfère' l'administration du Bâtiment au Bénéficiaire, le Tribunal notant que la perte de contrôle du

syndicat par l'Entrepreneur (le 18 mai 2007) est antérieure à cette réunion de quatre (4) mois.

- [48] L'Administrateur fixe donc une date de réception qui d'une part est de dix (10) mois postérieure à la prise de contrôle du Bénéficiaire par les copropriétaires autres que l'Entrepreneur et qui sera plus d'un an (13 mois) de la date de la déclaration du professionnel du bâtiment signataire de la Déclaration de réception du bâtiment pour les parties communes.
- [49] Les formulaires « d'inspection pré-réception » pour les parties privatives déposées au dossier (Pièce A-1 en liasse) sont signées par chacun des copropriétaires (et lors d'achat d'une unité par deux acheteurs, par les deux) entre les 4 mai et 17 mai 2007 pour les cinq premières transactions d'achat, le 6 juin 2007 pour l'unité 8 et soit le 7 février (ou 7 juin 2007 car illisible pour l'unité 1), et les estampilles de l'Administrateur concordent généralement avec les diverses dates, et indiquent sous la rubrique 'Déclaration de réception du bâtiment' le 20 mars 2007 comme date de fin des travaux (de chaque partie exclusive respective) (- sauf deux formulaires qui n'ont pas de date de fin des travaux, et un formulaire qui indique mars 2007 sans date précise).
- [50] On retient donc à tout le moins une confirmation écrite contresignée d'une date de fin des travaux pour parties privatives de mars 2007, sans réserve, par les cinq premiers acheteurs, dans le cadre d'une réception de leur partie privative en mai 2007.
- [51] Lesdits formulaires sont pour utilisation soit pour un bâtiment non détenu en copropriété ou pour la partie privative d'une copropriété. Afin de pourvoir au premier cas, soit un bâtiment non détenu en copropriété, donc une résidence unifamiliale, le formulaire prévoit à la liste des éléments à vérifier, une liste importante d'éléments qui visent un bâtiment dans son ensemble, soit par exemple, terrain, fondations, toiture, parement extérieur, accès, cheminées, sous-sol et garage.
- [52] Notons que les formulaires dans le cas spécifique sous étude semblent couvrir ces éléments du bâtiment dans son ensemble entre autre par des crochets manuscrits mais aussi par des indications manuscrites telles : 'non compris' et 'pas de garage'. On déduit que les signataires se sont fait présenter une liste inspection comprenant les éléments principaux visant les aires communes, quoique ce formulaire soit préparé, dans le cadre d'une copropriété, pour les parties privatives seulement.

[53] Quant aux parties communes, le formulaire de 'Liste d'inspection pré-réception' 'Pour les parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise' de l'Administrateur (Pièce A-10 et voir pièce E-1), signé par l'Entrepreneur au 26 février 2007, indique une date de l'avis de fin des travaux du 14 février 2007 à la déclaration d'icelle par l'Entrepreneur, mais comprend aussi toutefois une déclaration de réception de M. Dany Bergeron, architecte, sous signature et sceau, datée du 14 février 2007 qui indique à la rubrique « Date de fin des travaux (applicable seulement s'il n'y a pas de travaux à parachever) » : « s/o » - pour 'sans objet', et indique une date prévue de fin des travaux au 'Printemps 2007', avec estampille de réception par l'Administrateur du 3 juin 2009. Aucune signature du Bénéficiaire n'y apparaît.

[54] Ce formulaire (tel la pièce E-1), document pré-imprimé de l'Administrateur (dont référence est faite aux engagements de l'Entrepreneur à l'annexe II, para. 13 du Règlement), prévoit au titre de 'Déclaration de réception du bâtiment':

« Le professionnel du bâtiment déclare:

Que les travaux relatifs aux parties communes du bâtiment sont terminés, sous réserve de travaux à corriger ou de menus travaux à parachever indiqués sur la présente liste, et que le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel il a été destiné.

Réception : sans réserve

Réception : avec réserve (voir la liste des éléments à corriger et/ou parachever)».

[55] Le Tribunal note que l'architecte signataire indique qu'il y a réception avec réserve, qu'il a rempli avec soin (indiquant à chaque item soit VU ou S/O – 'sans objet') la liste des éléments jointe, et indiquant deux (2) notations spécifiques, soit sous la rubrique « Fondation – crépis de béton : À compléter » et sous la rubrique « Hall d'entrée – Systèmes électriques : éclairage, panneaux indicateurs d'issue, panneau incendie et système d'alarme : VU à mettre en fonction ».

[56] Cette 'Déclaration de Réception du bâtiment' s'apparente en contexte de la définition de «fin des travaux des parties communes» à l'art. 25 du Règlement et donc permet des indications dans le cadre d'une recherche par le Tribunal de la fin des travaux.

[57] Le Tribunal reconnaît un certain formalisme que le Règlement a voulu imposer à la détermination de fin des travaux et de réception conséquente des parties communes. L'on retrouve à la jurisprudence arbitrale sous le Règlement une approche à cet effet tel, sous la plume de l'arbitre M^e J. Despatis dans une décision de novembre 2008 (visant des circonstances préalables aux modifications réglementaires de 2006) sous *Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hyppolyte c. 9129-2516 Québec inc. et APCHQ*³ qui indique:

« Ainsi, le *Règlement* entoure cette question de la réception d'un indéniable formalisme exigeant que soit associé à l'exercice un professionnel du bâtiment désigné par le syndicat et qui comporte une inspection conjointe en règle des parties communes. En bref, il ne s'agit pas d'une simple formalité.

[...]

Ainsi, selon cette disposition, la réception des parties communes est l'aboutissement d'un processus par lequel le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat, donc l'acheteur, reconnaît qu'on a complété les travaux relatifs aux parties communes à une date donnée. L'article 25 veut que cette reconnaissance soit mise en mouvement par la transmission à chaque copropriétaire connu d'un avis formel de l'entrepreneur le notifiant qu'il estime avoir complété les travaux.

[...]

Jusqu'en février 2006, le *Règlement* ne prévoit pas d'autre façon que celle-là pour qu'il y ait réception des parties communes d'une copropriété.»

(Nos soulignés).

Détermination de la fin des travaux sans Avis de fin de travaux

[58] Diverses jurisprudences arbitrales se sont adressées spécifiquement à la question de réception des parties communes et plus particulièrement en ce qui nous occupe dans les cas où un aucun avis de fin des travaux n'avait été reçu.

[59] Dans l'affaire *241 Deslières c. Société en commandite Clairevue et APCHQ*⁴, le Tribunal, sous la plume de notre collègue M^e A. Zoltowski, soulève d'une part la question d'une absence de réception d'un avis de fin

³ *Le Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hyppolyte c. 9129-2516 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, Me Johanne Despatis, Arbitre, Décision arbitrale en date du 20 novembre 2008 au dossier GAMM 2008-09-002.

⁴ *Syndicat 241 rue Deslières c. Société en commandite Clairevue*, CCAC S08-090601-NP, 5 décembre 2008, M^e Albert Zoltowski, Arbitre.

des travaux par l'omission et négligence de l'entrepreneur et détermine (visant des circonstances préalables aux modifications réglementaires de 2006) une date de réception des parties communes qui correspond à la date d'une déclaration d'un professionnel retenu par le bénéficiaire (postérieure donc d'environ 18 mois à la déclaration effectuée par le professionnel représentant de l'entrepreneur) et s'appuie principalement, selon le soussigné, sur une évaluation du concept d'habitabilité du bâtiment à la définition de 'Fin des travaux des parties communes'.

[60] Dans le cadre d'une décision rendue en mars 2010⁵, notre confrère, M^e M.A. Jeanniot, détermine qu'un formulaire de réception des parties communes signé par le représentant de l'entrepreneur n'est pas valide et inopposable aux bénéficiaires et qu'alors, faisant appel à l'équité, se référant à la preuve de transfert de contrôle du syndicat, de l'entrepreneur aux copropriétaires, retient une date où « ...nul ne peut contester que le syndicat n'était plus sous la possession et/ou contrôle de l'entrepreneur... ».

[61] Cette approche suit une jurisprudence antérieure⁶ du même auteur sur la détermination d'une date de réception des parties communes, affaire se déroulant en 2004 (donc précédemment aux modifications au Règlement de 2006) où l'arbitre fait état d'une date de la déclaration modificatrice déposée auprès de l'Inspecteur Général des Institutions Financières afin d'identifier un premier document qui fait état d'un conseil d'administration du Syndicat non lié (tel que ce terme est défini à la loi sur l'Impôt et Revenu Canada) à l'entrepreneur.

[62] La problématique de l'omission de l'envoi d'un avis de fin des travaux a été analysée entre autre sous une requête en irrecevabilité présentée par l'administrateur dans *Niverville c. GDMD Développement et Garantie Habitation*⁷ où dans le cadre d'une construction terminée en 2000, l'administrateur présente en 2006 au bénéficiaire un avis de fin des travaux signé par l'administrateur en date du 1^{er} janvier 2001.

⁵ *Syndicat des copropriétaires Les Villas du Golf et al c. Les Maisons Zibeline*, Me Michel A. Jeanniot, Arbitre, Décision arbitrale en date du 15 mars 2010 au dossier CCAC S09-180801-NP.

⁶ *Syndicat Les Villas sur le Parc Rembrandt c. Les Villas sur le Parc Rembrandt et La Garantie Qualité Habitation*, Me Michel A. Jeanniot, Arbitre, Décision arbitrale en date du 8 mars 2007 au dossier Soreconi 060309001.

⁷ *Syndicat de copropriété du 4551-4565 de Niverville c. GDMD Développement inc. et La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc.*, M. Claude Dupuis, ing, Arbitre, Décision arbitrale en date du 6 novembre 2007 au dossier GAMM 2007-09-010.

[63] Cette requête, qui découle d'une décision de l'administrateur en avril 2007, allègue prescription (alors que dans cette même décision il ordonne à l'entrepreneur d'exécuter des travaux) et c'est dans le cadre de diverses admissions de réception des parties communes que l'arbitre détermine que prescription n'est pas acquise. On peut toutefois retenir en *obiter* qu'une détermination unilatérale par l'administrateur d'une fin des travaux et d'un avis en ce sens n'est pas retenue par le tribunal. On note aussi que le tribunal souligne d'autre part que c'est à l'administrateur de la garantie en conformité du Règlement de voir à ce que l'entrepreneur respecte (tel l'envoi d'un avis de fin des travaux) ses obligations légales ou contractuelles (et non au bénéficiaire).

[64] Je rejoins les commentaires et énoncés de mon confrère Jeanniot lorsqu'il écrit dans l'affaire *Les Villas du Golf* précitée :

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

Le soussigné est d'avis et adhère à la jurisprudence constante à l'effet que, pour éviter une situation inéquitable à l'égard d'une partie (ce qui inclut l'Administrateur), il est justifié de faire appel à l'article 116 [ndlr du Règlement], de juger en équité, et donc de déterminer à même la preuve qui m'est offerte, une date de réception des parties communes »⁸

[65] Il est donc approprié que le Tribunal en l'absence d'une détermination d'une date de fin des travaux des parties communes fixe celle-ci, et fixe donc de conséquent la réception des parties communes, selon l'équité et selon la preuve devant lui.

Réception et Délai de dénonciation

[66] Dans les circonstances spécifiques de la preuve devant le Tribunal, tenant compte entre autres:

- Que les contrats de garantie (Pièce A-1 en liasse) sont signés pour les unités visées aux présentes le ou avant le 17 mai 2007;
- Que le syndicat Bénéficiaire n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur en date du 18 mai 2007;
- Que quoique le Tribunal ne retienne pas le formulaire de 'Liste d'inspection' (Pièce A-10 et E-1) et son contenu comme une réception des parties communes conforme, le Tribunal note toutefois que le professionnel du bâtiment prévoit une date de fin

⁸ Op.cit. para. 27 et 28.

des travaux au Printemps 2007 (et le Tribunal souligne et tient compte de la nature des travaux que ce professionnel indique comme devant être parachevés);

- Que les formulaires 'd'inspection pré-réception' pour les parties privatives déposés au dossier et qui emportent déclaration de réception sont signés par chacun des copropriétaires (et lors de l'achat d'une unité par deux acheteurs, par les deux) et indiquent, dans un cadre où ces formulaires couvrent divers éléments qui s'adressent aux parties communes, dans leur majorité, incluant les cinq premiers acheteurs (constituant contrôle du Bénéficiaire), une date de fin des travaux pour parties privatives de mars 2007;
- Et nonobstant la preuve déposée par l'Entrepreneur quant aux documents identifiés aux présentes et quant aux dates de remise et encore plus dates de signature, alors que le Tribunal n'accorde aucune crédibilité à ces éléments,

le Tribunal, s'appuyant sur l'équité, et entre autre sur le concept d'habitabilité de l'immeuble⁹, la date où le Bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine, dans un contexte où s'applique l'article 25.1 du Règlement, et tenant compte de l'indication par le représentant du Bénéficiaire que le tout était terminé en septembre 2007 et des autres éléments de preuve pertinents décrits aux présentes, fixe la date de réception des parties communes au 18 novembre 2007, soit six (6) mois de la date du transfert de contrôle du Bénéficiaire (18 mai 2007), le Tribunal soulignant toutefois qu'il n'est pas un calcul automatique que la fin des travaux ou la réception se doit en toutes circonstances d'être suivant six mois du changement de contrôle du syndicat, ou suivant une première assemblée du conseil du syndicat suite à ce transfert de contrôle, au contraire, cela serait donner à l'article 25.1 une portée qu'il n'a pas, ce six mois de présomption n'étant qu'un des éléments que le Tribunal se doit de considérer dans sa discrétion de déterminer réception et fin des travaux.

⁹ Tenant compte du type de vice ou malfaçon et de la période écoulée, et donc non pas par exemple dans un cadre d'habitabilité sous 2118 C.c.Q. qui recherche *a contrario* une notion de perte de l'ouvrage et une limite importante à l'usage normal de l'immeuble, mais à un standard plus élevé d'utilité, d'usage, d'habitabilité et de viabilité qui vise plutôt parachèvement sauf menus travaux, tel que reflété par les diverses définitions applicables de l'article 25 du Règlement.

Nature du délai de dénonciation et conséquences

- [67] Le Tribunal souligne diverses décisions récentes rendues par le soussigné¹⁰ de même que sous la plume de différents arbitres¹¹ à l'effet que la dénonciation prévue soit à l'article 27 (ou l'art. 10) du Règlement se doit d'être par écrit, et est impérative et essentielle, et que le délai maximum de six (6) mois prévu aux paragraphes 3^e, 4^e et 5^e respectivement de l'article 27 du Règlement (de même que sous l'article 10 au même effet) 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.
- [68] Il s'est écoulé plus d'un an après réception avant la dénonciation du Point 13 (datée du 24 novembre 2008 et estampillée pour réception par l'Administrateur au 10 décembre 2008) et plus de quinze mois après réception avant la dénonciation des autres Points sujets de la Décision et des présentes.
- [69] Le délai de déchéance (ou préfix) est d'ordre public et le Tribunal doit le déclarer d'office¹². Conséquemment, et quoique la Décision n'identifie spécifiquement que les Points 8 à 11 et 13 à 17 pour délai échu de dénonciation (et que l'objection déclinatoire du procureur de l'Administrateur soit au même effet) (entre autre puisque l'Administrateur est d'avis que certains des autres points de la couverture sont exclus de la Garantie par dispositions réglementaires spécifiques), le Tribunal constate que tous les Points à la Décision sont soulevés par le Bénéficiaire par des dénonciations tardives et donc forclos.

¹⁰ *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 No. 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 2008 au dossier Soreconi No. 070424001. Dossier n° : 080730001, *Sylvain Pomone et Syndicat de la copropriété 7615 rue Lautrec, Brossard c. Habitation Signature Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 14 janvier 2009 au dossier Soreconi n° : 080730001.

¹¹ *Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc.*, SORECONI 090206002, 29 octobre 2009, Guy Pelletier, Arbitre, citant quant à cette question, une décision du soussigné et *Côté et Clermont c. Les Constructions E.D.Y. Inc.*, CCAC S09-030301-NP, 12 janvier 2010, Me Pierre Boulanger, Arbitre, au même effet, et citant en note 2 diverses autres décisions arbitrales au même effet.

¹² Article 2878 Code Civil du Québec; voir aussi BEAUDOIN, J.L. et DESLAURIERS, P. *La responsabilité civile*, 7^e éd., Cowansville, Ed. Yvon Blais inc, 2007, para 1-1398.

- [70] De plus, conséquemment, il n'est donc pas nécessaire de s'adresser aux autres éléments soulevés à la Décision ou en plaidoiries en plus de détail pour fins de conclusions ou ordonnances pour les fins des présentes.
- [71] Pour l'ensemble des motifs ci-dessus, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et maintient la Décision de l'Administrateur, le tout sans préjudice et sous toutes réserves du droit du 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.
- [72] 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 qu'en l'instance, dans les circonstances particulières de ce dossier, 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 :

- [73] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
- [74] **MAINTIENT** la Décision de l'Administrateur et **CONFIRME** que le droit du Bénéficiaire aux réclamations visées par sa demande d'arbitrage est échu et forclos.
- [75] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage, sauf pour un montant de 50\$ à être assumé par le Bénéficiaire.

DATE: 5 août 2011

M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre