

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment:
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL

ENTRE: **Syndicat de Copropriété Seigneurie de
Lafontaine Bloc 2500**
(ci-après «le Bénéficiaire»)

ET: **Groupe Citiplex Inc.**
(ci-après «l'Entrepreneur»)

ET: **La Garantie Abritat Inc.**
(ci-après «l'Administrateur»)

No dossier CCAC: S12-091301-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre: Me Lydia Milazzo

Pour le Bénéficiaire: M. Jason Griffis

Pour l'Entrepreneur: Mme. Louise Soulard

Pour l'Administrateur: Me Stéphane Paquette

Date de l'audition: 21 et 22 février, 2013

Date de la sentence: 21 avril, 2013

Identification complète des parties

Bénéficiaire	<i>Syndicat de Copropriété Seigneurie de Lafontaine Bloc 2500</i> Représenté par M. Jason Griffis 2500 boul. Lafontaine St. Jérôme (Québec) J7Y 5L2
Entrepreneur:	<i>Groupe Citiplex Inc.</i> Représenté par Mme. Louise Soulard 13 479 boul. Curé-Labelle, bur. 201 Mirabel (Québec) J7J 1H1
Administrateur:	<i>La Garantie Abrisat Inc.</i> 5930, boul. Louis-H. Lafontaine Montréal, Québec, H1M 1S7
	Procureur: Me Stéphane Paquette

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 21 septembre 2012.

Historique du dossier

13 septembre 2012 :	Réception d'une demande d'Arbitrage par la représentante de l'Entrepreneur, Mme. Louise Soulard;
21 septembre 2012 :	Nomination de l'Arbitre;
3 octobre 2012 :	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur;
19 octobre 2012 :	Réception du cahier de pièces complémentaire de l'Administrateur;
7 novembre 2012 :	Réception du cahier de pièces de l'Entrepreneur;
9 novembre 2012 :	Audition Préliminaire par appel conférence;

21, 22 février 2012 :

Audition au Palais de Justice de St. Jérôme.

Juridiction

1. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties. Le tribunal déclare que juridiction lui est acquise.

La Décision de l'Administrateur

2. L'Entrepreneur a interjeté appel de la décision de l'Administrateur du 13 août 2012, laquelle décision a statué sur 29 points, dont les 17 premiers points sont accueillis, les points 18 à 23 sont refusés, les points 24 et 25 sont déclarés abandonnés par le Syndicat, et les points 26 à 29 sont déclarés réglés. (Pièces A-9 et E-23).
3. L'Administrateur considère qu'aucun avis de fin des travaux valide n'a été envoyé par l'Entrepreneur aux Bénéficiaire et qu'aucune Réception des parties communes par un professionnel du bâtiment n'a été faite, le tout contrairement aux dispositions du *Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiel Neufs*¹ (ci-après « le Règlement »).
4. La date de réception des parties communes est donc fixée, de façon arbitraire, au 31 mars, 2010, soit au moment où le syndicat a dressé la liste des travaux à effectuer et l'a remise à l'Entrepreneur;

Le Déroulement de l'Audience

5. À l'audience le Bénéficiaire a produit les pièces E-1 à E-28 tel que contenues dans son cahier de pièces.
6. L'Administrateur a produit les pièces A1 à A-10, telles que contenues dans son cahier de pièces original et complémentaire, ainsi que la Pièce A-11;
7. Le tribunal a entendu les témoignages suivants :
 - Mme. Louise Soulard pour l'Entrepreneur;
 - Mme. Plamondon et Mme. Tapp pour le Bénéficiaire;
 - M. Dubuc pour l'Administrateur.

¹ Loi sur le Bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1, r. 02)

Chronologie des faits selon la preuve

8. Automne 2006 : Début de la construction sur un immeuble situé au 2500 boulevard Lafontaine, Saint Jérôme, comportant 7 appartements et 5 garages (ci-après « l'Immeuble »);
9. 26 avril 2007 : L'Immeuble fait l'objet d'une Déclaration de Copropriété Verticale, dont l'Entrepreneur est le Déclarant (Pièces A-1 et E-3);
10. 15 mai 2007 : un Formulaire Pré-réception Pour les parties Communes d'un Condominium, émis par La Garantie des Maîtres Bâisseurs (ci-après « la Garantie ») est complété et signé par M. Camil Tremblay, représentant de l'Entrepreneur. Mme Soulard signe pour le Bénéficiaire, lequel est toujours sous le contrôle de l'Entrepreneur. La section intitulé « Déclaration de l'Entrepreneur » est complété par M. Tremblay et la date de l'avis de fin des travaux et déclaré comme étant le 15 mai 2007. Aucun professionnel du Bâtiment n'est présent et la section « Déclaration de réception des parties communes du bâtiment » est ni rempli, ni signé. (Pièces A-2 et E-4);
11. 15 mai 2007 : un Avis de Fin Des Travaux Résidentiel et Condominium est rempli et signé par Mme. Soulard. La date de fin des travaux inscrite est « été 2007 ». Seulement trois unités sont vendues à ce moment-là pour lesquelles les Actes de Ventes ne seront exécutés qu'en juillet 2007 et aucun propriétaire n'a encore pris possession. Le syndicat n'est pas encore formé. Aucun(e) des trois Bénéficiaires propriétaires à l'époque signe le document. (Pièce E-4). Une copie est remise à Mme. Plamondon uniquement et une autre est postée à la Garantie;
12. Juillet 2007 et automne 2008: Les trois premiers Actes de vente sont signés en juillet 2007 devant le notaire Gruel, (dont celui de Mme Plamondon), suivi par trois autres en automne 2008 (dont celui de Mme. Tapp). (Pièce E-5). Il y a donc 6 unités (sur 7) vendues en automne 2008;
13. Juin 2007 à Novembre 2008 : période durant laquelle les 6 acheteurs auraient pris possession de leur unité respective;
14. 13 février 2009 : Mme. Soulard envoi des avis écrit aux 6 propriétaires dans lesquelles elle les avise que l'Entrepreneur est prêt à transférer le syndicat de copropriété de l'Immeuble et qu'ils doivent déterminer les trois nouveaux administrateurs, président, vice-président et secrétaire-trésorier, pour ledit transfert. Les propriétaires sont par la suite mis en demeure d'aviser l'Entrepreneur par écrit, dans les dix jours suivant la réception de l'avis, des noms des personnes élues pour que les changements puisse se faire auprès du Registraire des Entreprises. Finalement, elle confirme que la comptabilité

sera remise au trésorier élu et les invite à la contacter sur son cellulaire pour de plus amples informations. Ledit avis ne fait aucune mention de la Réception de l'Immeuble ou des obligations desdits Bénéficiaires à cet égard. (Pièce E-6);

15. 23 mars 2009 : une rencontre a lieu entre Mme. Soulard et Mme Plamondon, ainsi qu'une visite de l'Immeuble. Un deuxième formulaire d'Inspection Pré-réception pour les parties communes d'un condominium est rempli et signé par l'Entrepreneur, représenté par Mme. Soulard. Quelques travaux sont inscrits pour le hall d'entrée, les corridors communs et le garage. La section intitulé « Déclaration de l'Entrepreneur » est de nouveau rempli et l'on inscrit « été 2007 » comme date de l'avis de fin des travaux. Encore un fois, aucun professionnel du Bâtiment n'est présent et la section intitulé la « Déclaration de Réception des Parties Communes du Bâtiment » est ni remplie, ni signée. Le formulaire n'est pas signé par le Bénéficiaire (lequel demeure toujours sous le contrôle de l'Entrepreneur), mais uniquement par Mme. Soulard à titre de représentante de l'Entrepreneur. Aucun syndicat n'a encore été formé par les propriétaires. Une copie de ce formulaire est remise uniquement à Mme. Plamondon et une liste des travaux à compléter (rédigée par Mme. Soulard) est remise à un sous-traitant par Mme. Soulard pour lesquelles l'Entrepreneur reçoit (et acquitte) une facture en mai 2009 de \$12,364.80, plus taxes. (Pièces E-7 et E-8);
16. Avril 2009 : la comptabilité (sur fichier excel) reliée à la gestion de l'Immeuble pour la période du 31 juillet 2007 au 31 mars 2009, est remise à Mme. Plamondon; (Pièce E-9.1);
17. 11 Août 2009 : Dépôt d'une demande par l'Entrepreneur auprès du Régistre des Entreprises, pour le retrait du nom de Mme Soulard et l'ajout des noms des trois administrateurs du syndicat sur la Déclaration Annuelle du Syndicat De La Copropriété La Seigneurie de Lafontaine, Bloc 2500 (Pièce E-9.2);
18. 26 août 2009 : date à partir de laquelle Mme. Soulard n'est plus signataire du compte bancaire du syndicat tel que confirmé par écrit par une représentante de la Banque Nationale (Pièce E-9.4);
19. 28 août 2009 : date à laquelle le transfert du syndicat est effectué devant le notaire Thibodeau, tel que confirmé par écrit par cette dernière (Pièce E-9.5);
20. Janvier 2010 : 1 ère Assemblée officielle de Copropriétaires du 2500, boul. Lafontaine, St. Jérôme. Le procès-verbal (Pièce A-11) indique que six sur sept propriétaires sont présents. Trois points sont soulignés : l'élection des membres du Syndicat, compte-rendu des revenus et dépenses et les « Travaux non finis ». Sous cette dernière rubrique, on indique : « Mme. Tapp et Mme. Plamondon vont s'occuper du dossier de réclamation aux Maitres

Bâtitseurs pour les travaux que Mme. Soulard a refusé de faire ou n'ont pas été fait adéquatement. »;

21. 31 mars 2010 : une mise en demeure adressée à Mme. Soulard est signé par Mme. Plamondon, à titre de Secrétaire-trésorière du Syndicat et Mme. Tapp, à titre de Présidente du Syndicat, dont l'objet est : « Travaux à effectuer dans les espaces communs du 2500, boul. Lafontaine, Saint Jérôme ». Ladite lettre fait référence à plusieurs problèmes et demandes de réparation déjà portés à l'attention de Mme. Soulard, mais non réglés par celle-ci. La lettre fait aussi mention d'une assemblée qui aurait eu lieu entre les propriétaires, durant laquelle ces dernières se seraient entendues pour transmettre à l'Entrepreneur une liste de travaux à effectuer, dont copie est annexée à ladite mise en demeure. Cette lettre a été ajouté à la Pièce A-3 et est produite par l'Entrepreneur comme Pièce E-10. Par contre, la liste jointe à la lettre à la Pièce A-3 contient des notations à la marge gauche, contrairement à celle produite par l'Entrepreneur à la Pièce E-10, laquelle n'en contient aucunes. Il s'agit de travaux dont la majorité ne figure pas sur les Déclarations de Pré-réception de mai 2007 et mars 2009, produites par l'Entrepreneur. Cette liste n'est pas datée. (Pièce A-3). Mme. Soulard dit avoir reçu cette mise en demeure seulement le 7 avril 2010 et produit une copie d'une enveloppe avec estampille de Postes Canada en date du 7 avril 2010, ainsi qu'une confirmation de cette date de livraison par Postes Canada. (Pièce E-10). Elle nie catégoriquement avoir été avisé de ces travaux auparavant, à l'exception de 5 travaux lesquels auraient été réglés par le sous-traitant en mai 2009. (Pièce 10.1). Cette mise en demeure et liste de travaux ont été reçu par la Garantie le 7 juillet 2010 (Pièce E-12);
22. 19 mai, 2010 : Les propriétaires des unités #s 301, 201, 202, 302, 402, et 401 écrivent des lettre exprimant leur insatisfaction face à des travaux non-exécutés ou mal-exécutés. (Pièces A-4 et E-11);
23. 15 juin 2010 : date à laquelle une lettre, adressée à la Garantie, au soins de Mme. Caissie, est signée par Mme. Tapp , M. Guay (Vice-président) et Mme. Plamondon. Mme. Soulard dit avoir reçu une copie de cette lettre seulement le 24 août 2010. (Pièces E-11 et A-3). Selon un courriel de Mme. Caissie, Agente aux Réclamations chez la Garantie, cette mise en demeure et liste de travaux ont été reçu par la Garantie le 7 juillet 2010 (Pièce E-12). Dans cette lettre, le Syndicat allègue ce qui suit :
 - « lors de la passation de propriété et des pouvoirs » au Syndicat, l'immeuble n'était pas conforme aux attentes des membres dudit Syndicat et ne respectait pas certaines normes.
 - Lors de la visite du condo par Mme. Soulard et Mme. Plamondon, une « liste d'observation et de demandes de travaux » que Mme. Soulard a verbalement refusé en majorité.

- Les membres ont donc décidé de lui transmettre une lettre officielle.
 - Mme. Soulard a mentionné de façon informelle que seuls les petits travaux seraient exécutés.
 - Se référant à la liste annexée à ladite lettre, le Syndicat indique que tous les travaux non-soulignés n'avaient pas été effectués, incluant les prises de courants non-installées contrairement au Code de la Construction. Il s'agit de la même liste annexée à la lettre du 31 mars 2010 (Pièce E-10), mais cette-fois-ci avec des notations à la marge gauche : « refuser, fait ou mal réparé ».
 - De plus, il y avait une grande insatisfaction avec le travail fait, incluant une porte extérieure laquelle avait déjà fait l'objet de trois réparations sans succès.
 - Une visite finale des installations devrait être faite entre le Syndicat et l'Entrepreneur une fois les travaux terminés afin de clore le dossier, « ce qui n'a pas pu se faire ».
24. 24 août 2010 : L'Entrepreneur reçoit un courriel de la part de Mme. Caissie de la Garantie pour connaître ses intentions suite aux demandes du Syndicat par rapport aux travaux à effectuer. Les lettres du 31 mars et 15 juin, 2010, ainsi que la liste de tels travaux (avec notations à la marge gauche) et les plaintes écrites par les propriétaires le 19 mai précédant sont annexés. (Pièce E-12);
25. 1 septembre 2010 : L'Entrepreneur répond par courriel que « les travaux ont tous été effectués. » (Pièce E-13);
26. 7 septembre 2010 : Premier avis de 15 jours : Mme. Caissie de la Garantie signe une lettre adressée à l'Entrepreneur dans laquelle elle lui demande de « confirmer par écrit son désir de porter le litige à la conciliation. De cette façon, à la réception de la plainte officielle des Bénéficiaires, nous pourrons procéder, dès lors, à l'inspection. » (Pièces A-6 et E-14). L'Entrepreneur insiste qu'il n'a jamais reçu ce premier avis et ignorait son existence jusqu'à la réception du deuxième avis en février 2011;
27. 9 septembre 2010 : L'Entrepreneur envoie un courriel à Mme. Caissie de la Garantie l'avisant que la liste des travaux requis par le Syndicat avait été remis au sous-traitant, Coray Construction, et que « si le travail est bien fait alors Mme. Tapp devra donner plus de détails concernant sa demande. À ce moment elle devra se donner la peine de refaire sa liste en y enlevant les points qui ne sont plus d'actualité ceci afin de clarifier la situation. » (pièce E-15);
28. 8 octobre 2010 : La Garantie reçoit une Demande de Réclamation officielle de la part du Syndicat. (ajoutée à la Pièce A-3). Cette Demande fait mention de « Beaucoup de travaux non pas exécutés ou mal faits », mais annexe une liste comportant seulement trois points.

29. 25 février 2011 : Deuxième avis de 15 jours signé par Mme. Caissie (Pièces A-7 et E-16). Suite à la réception de cet avis, Mme. Soulard, représentante de l'Entrepreneur, téléphone Mme. Caissie et lui réitère sa demande d'avoir une nouvelle liste, à jour, de travaux à effectuer.
30. 14 mars 2011 : l'Entrepreneur envoie un courriel à Mme. Caissie l'avisant qu'il n'avait toujours pas reçu la liste à jour de travaux à effectuer. (Pièce E-17);
31. 22 mars 2011 : Mme. Caissie lui répond par courriel en lui mentionnant seulement trois points (rampe pas raccordée au mur au 4^{ième} étage, local électrique humide, rampe de sécurité pour l'entrée arrière). Elle mentionne qu'il s'agit des seuls points sur la liste transmis par Mme. Tapp sur le formulaire de réclamation, malgré la liste beaucoup plus longue envoyée au début de la réclamation. (Pièce E-17 et e-18);
32. mai 2011 : Les travaux mentionnés dans la Demande de Réclamation (les trois points décrits au paragraphe précédent) sont exécutés par le sous-traitant, Corray Construction, et une facture de \$1200.00, plus taxes, est émise par ce dernier au nom de l'Entrepreneur et payé par celui-ci. (Pièce E-19). Le « Maintien de License » de Corray construction est aussi produit avec la Pièce E-19.
33. 1 mai 2012 : nouvelle avis de 15 jours : cet avis émane de la Garantie Abrisat (ci-après « Abrisat ») et est signé par l'agente administrative, Maria Rizzo, du service de la conciliation. Elle avise l'Entrepreneur qu'Abrisat a reçu « de la part de vos clients, copie d'une lettre qu'ils vous ont adressée récemment ». La lettre annexée est celle du 31 mars 2010, reçue par la Garantie le 7 juillet 2010, et la liste avec annotations. (Pièce E-20);
34. 17 mai 2012 : courriel de la part de Mme. Maria Rizzo d'Abrisat, adressé à l'Entrepreneur, dans lequel elle fait référence à une conversation téléphonique lors de laquelle Mme. Soulard lui aurait souligné que l'Entrepreneur avait déjà effectué tous les travaux en 2010. Selon Mme. Soulard cette date est erronée car les travaux ont été exécutés en 2009 et en 2011. Mme. Rizzo avise Mme. Soulard dans ledit courriel que le dossier a été mis sur « liste d'inspection » et qu'Abrisat communiquera avec elle sous peu « afin de fixer un rendez-vous pour statuer sur la réclamation dans le cadre du contrat de garantie. » (Pièce E-21);
35. 23 mai 2012 : Abrisat envoie un fax à l'Entrepreneur l'avisant de la date de l'inspection prévue pour le 11 juin 2012. (Pièce E-22.1). L'Entrepreneur allègue ne pas avoir reçu ce fax car le télécopieur du bureau était défectueux. À cet égard, l'Entrepreneur a produit un rapport de la compagnie « NetExpert informatique » lequel confirme que ledit télécopieur était défectueux (lors d'un manque de papier, celui-ci perdait tous les documents en mémoire)

entre le mois de janvier 2012 et juin 2012 et qu'il a été remplacé en conséquence (Pièce E-22.2). L'Entrepreneur produit aussi les factures correspondant au test de défektivité et achat d'un nouveau télécopieur avec preuve de paiement (Pièce 22.3 à 22.7). Lors de l'enquête, le procureur de l'Administrateur a simplement déclaré qu'il n'avait pas de contre-preuve à faire.

36. 11 juin 2012 : Inspection a lieu à l'Immeuble. M. Dubuc est présent pour l'Administrateur, ainsi que trois propriétaires, incluant Mme. Plamondon. L'Entrepreneur est absent.
37. 13 août 2012 : Décision de l'Administrateur sur 29 points, dont les 17 premiers points sont accueillis, les points 18 à 23 sont refusés, les points 24 et 25 sont déclarés abandonnés par le Syndicat, et les points 26 à 29 sont déclarés réglés. (Pièces A-9 et E-23). La date de réception des parties communes est fixée, de façon arbitraire, par M. Dubuc au 31 mars 2010.
38. Septembre 2012 : plusieurs correspondances entre Mme. Soulard et Mme. Caissie et M. Dubuc dans lesquelles Mme. Soulard demande l'envoi de certains documents, incluant le formulaire de Demande de Réclamation ou l'on mentionne seulement trois points, ainsi que des informations concernant la manière de déterminer la date de réception des parties communes. (Pièce E-24.1 à 24.6 et 25.1 à 25.6);

Les Questions en Litige

39. La première question à déterminer est la date de réception des parties communes de l'Immeuble. Par la suite, il faut déterminer le bien-fondé des points faisant l'objet de la demande à la lumière de la date retenue par le tribunal et les critères et délais applicables selon le Règlement;

La Position des parties

La Décision de l'Administrateur :

40. L'Administrateur fixe la date de réception des parties communes au 31 mars 2010, soit au moment où il considère que le syndicat a dressé la liste des travaux à effectuer et l'a remise à l'Entrepreneur. Il précise que cette date a été choisie sur la base de l'équité, prenant en considération les facteurs suivants:

- a) aucun avis de fin de travaux valide n'a été remis au syndicat ainsi qu'aux acheteurs connus;
 - b) aucune réception des parties communes n'a été effectuée par un professionnel du bâtiment dans les délais prévus au Règlement;
 - c) en date du 31 mars 2010, le syndicat de copropriété a dressé une liste de travaux à effectuer, laquelle liste a été remise à l'Entrepreneur;
 - d) en date du 31 mars 2010, l'Immeuble était en état de servir à l'usage auquel il est destiné et pouvait être reçu;
41. L'Administrateur considère donc que la dénonciation par le Bénéficiaire, dont l'Avis a été reçu le 7 juillet 2010, a été fait selon les délais prescrits par le Règlement.
42. L'Administrateur considère que les points 1 à 4 de sa Décision porte sur des menus travaux de parachèvement dans les parties communes de l'Immeuble, lesquelles ont été dénoncés par écrit au moment de la Réception des parties communes, soit le 31 mars 2010. Par conséquent, il accueille la demande quant à ces points. Il s'agit des points suivants :
- 1) absence totale de prises de courant dans les aires communes;
 - 2) le syndicat déclare n'avoir jamais reçu les clés du local où se situe l'entrée d'eau principale sous le palier de l'entrée avant;
 - 3) les travaux de finition intérieurs sont incomplets au-dessus des trois portes de garage.
 - 4) les carrelages décoratifs sont manquants dans l'une des deux fenêtres du garage;
43. L'administrateur considère que les points 5 à 16 de sa Décision rencontrent les critères de la malfaçon et que ces malfaçons ont été dénoncés par écrit au moment de la Réception des parties communes, soit le 31 mars 2010. Par conséquent, il accueille la demande quant à ces points. Il s'agit des points suivants :
- 1) finition du gypse en bordure du palier du dernier étage dans la cage d'escalier d'avant laissant à désirer;
 - 2) finition des joints de gypse au plafond du dernier étage dans la cage d'escalier avant laissant à désirer;
 - 3) travaux de finition au périmètre des deux fenêtres de palier dans la cage d'escalier avant laissent à désirer et les cadrages sont mal assemblés; les vis de fixation des fenêtres ont été cachés à l'aide de scellant, ce qui n'est pas esthétique;
 - 4) manquements à la peinture des pièces métalliques des escaliers communs;
 - 5) travaux de finition dans les coins de l'un des paliers dans les aires communes laissent à désirer;
 - 6) des carreaux de céramique sont cassés sur le plancher du hall d'entrée;

- 7) les travaux de peinture dans le hall d'entrée laissent à désirer et plusieurs retouches appliquées par l'Entrepreneur sont très visibles;
 - 8) présence d'une dépression sur le balcon de fibre de verre du condo 401, ce qui a pour effet de causer des accumulations d'eau inhabituelles;
 - 9) les travaux de finition au périmètre de la porte d'entrée arrière laissent à désirer; les vis de fixation ont été cachées à l'aide de plâtre;
 - 10) Lors d'une réparation par l'Entrepreneur pour cacher une ouverture dans le plancher au haut de l'escalier extérieur du demi sous-sol, celui-ci a mis un poteau de galerie qui diffère totalement des autres poteaux de garde-corps installés à l'extérieur;
 - 11) Les travaux de finition de gypse dans les aires communes au-dessus de la porte du condo 102 laissent à désirer;
 - 12) Les travaux de finition au bas des murs au dernier étage dans les aires communes laissent à désirer;
44. Pour ce qui est du point 17, il s'agit de l'arrachement de bardeaux d'asphalte du toit par le vent au printemps 2012. Pour prévenir les infiltrations d'eau, le Bénéficiaire a fait appel à un couvreur pour procéder à une réparation rapide. Il réclame le cout de cette facture, soit la somme de \$ 287.44. L'Administrateur constate que la situation décrite au point 17 a été découverte dans la troisième année de la garantie et considère que celle-ci rencontre les critères du vice caché. L'Administrateur est également d'avis que les travaux d'urgence étaient justifiés et les couts de ces travaux étaient raisonnables. Il a donc accueilli la demande à l'égard de ce point.
 45. L'Administrateur n'a pas donné suite aux points 18 à 23;
 46. Le Bénéficiaire a abandonné les points 24 et 25 et a déclaré les points 26 à 29 comme étant réglés.
 47. Le procureur de l'Administrateur soumet que l'Administrateur a pris la décision la plus équitable dans les circonstances et avec l'information à sa disposition au moment de ladite Décision; il ajoute que la Décision ne serait pas différente aujourd'hui, même avec les faits additionnels rapportés par l'Entrepreneur;
 48. Il soumet aussi que le Règlement étant très complexe au niveau de la procédure de réception des parties communes d'un bâtiment, une application stricte de ses règles mènerait à des résultats absurdes.
 49. Il ajoute que l'avis de fin de travaux n'est pas obligatoire mais que l'obligation de l'Entrepreneur d'aviser formellement le syndicat de son obligation de recevoir le bâtiment est impérative;
 50. De plus, il souligne que la réception des parties communes doit se faire par un professionnel. Le syndicat peut décider de ne pas le faire, d'ou le

mécanisme prévu à l'Article 25.1 du règlement, lequel mécanisme n'a pas été respecté par l'Entrepreneur;

51. Il reconnaît qu'il y aurait pu avoir réception des parties communes si le syndicat aurait fait un acte positif d'accepter de recevoir le bâtiment, mais que dans le présent cas, l'acte en question doit être la liste annexée à la lettre du 31 mars 2010, laquelle n'est pas apparue au dossier avant cette date;
52. Il soumet que dans le présent cas, l'on pourrait conclure qu'il n'y a jamais eu de réception des parties communes, ce qui mènerait à des résultats absurdes, au détriment de l'Entrepreneur;
53. Il argumente qu'il faut trouver une solution équitable malgré les imperfections du règlement et le non-respect des formalités par les parties;
54. Il réfère le tribunal à la controverse quant à la possibilité pour un entrepreneur de recevoir les parties communes avant le transfert du syndicat, ainsi qu'aux diverses interprétations possibles par rapport à la notion de « contrôle » au paragraphe 4 de l'Article 25.1 du Règlement et l'absurdité de conclure à une date de réception présumée le jour même de ce transfert de contrôle;
55. Dans le présent dossier, de 2007 à 2009, le syndicat n'a jamais été mis en demeure de faire la réception des parties communes; il ne faut pas confondre le transfert du syndicat avec la réception des parties communes (référence à la Pièce E-6);
56. Le syndicat n'a pas été transféré avant août 2009 et 5 mois plus tard, un assemblé des membres du syndicat a lieu pour la première fois en janvier 2010 (Pièce A-11) et une liste complète et finale apparaît pour la première fois annexée à une lettre du 31 mars 2010, soit 8 mois après le transfert de contrôle du syndicat, ce qui se trouve à être un délai raisonnable, surtout qu'il n'existait aucune mise en demeure de la part de l'Entrepreneur pour la réception de l'Immeuble; la remise du formulaire d'inspection à une personne, soit Mme. Plamondon, lors de la visite du 23 mars 2009, ne peut satisfaire aux exigences de l'Article 25.1 du Règlement;
57. Il souligne que les membres du syndicat sont des personnes de bonne foi et que la date du 31 mars 2010, est la plus équitable dans les circonstances particulières de ce dossier.

La position de l'Entrepreneur :

58. L'Entrepreneur soumet que la Décision de l'Administrateur est tout à fait arbitraire et que celui-ci n'a pas retenu la bonne date de réception des parties communes. Selon les représentations de Mme. Soulard, cette date devait être, au plus tard, soit:
- a) 6 mois après la rencontre du 23 mars 2009, soit 23 septembre 2009; ou
 - b) 6 mois après le moment du transfert du Syndicat chez le notaire le 28 août 2009, soit le 28 février 2010.
59. L'Entrepreneur fait référence à la note #2 au bas de la première page du formulaire pré-réception, laquelle liste les conditions à remplir pour permettre que la présomption de réception des parties communes soit applicable. Il s'agit essentiellement des conditions énumérées à l'Article 25.1 du Règlement. Selon l'Entrepreneur, ces 4 conditions devraient être considérer comme étant remplies :
- a) les travaux relatifs aux parties communes sont terminés : été 2007;
 - b) le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur : 90 jours après l'Avis du 13 février 2009, délai injustifié de la part des propriétaires; à la limite le 28 août 2009;
 - c) l'avis de fin de travaux a été envoyé par l'entrepreneur au syndicat, en précisant les obligations du syndicat concernant la réception des parties communes : mai 2007, ou à la limite en mars 2009;
 - d) un délai de 6 mois s'est écoulé depuis la réception de cet avis et le syndicat, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.

L'Entrepreneur se base sur les allégations suivantes (la soussignée ne reprendra pas tous et chacun des allégations de l'Entrepreneur, se concentrant, pour les fins de cette décision, sur les arguments principaux de celui-ci):

60. La date de fin des travaux ne dépend pas de la date de finition de tous menus travaux de parachèvement mais de la date à laquelle l'immeuble peut servir à l'usage auquel il est destiné, laquelle se situe bien avant le 31 mars 2010, soit l'été 2007, tel que déclaré par l'Entrepreneur dans le formulaire pré-réception du 23 mars 2009;
61. Selon l'Entrepreneur, la rencontre du 23 mars 2009 était avec Mme. Plamondon à titre de représentante du syndicat et avait comme but le transfert de l'Immeuble et du syndicat. Lors de cette rencontre, l'inspection pré-réception a été faite conjointement avec le Bénéficiaire, mais sans professionnel du bâtiment, ce qui serait conforme au contrat d'adhésion signé par l'Entrepreneur en 2005 (Pièce E-4.2). Mme. Plamondon a refusé de signer le formulaire (Pièce E-7);

62. Ce refus de la part de Mme. Plamondon était basé sur le fait qu'elle ne pouvait pas prendre de responsabilité envers les nouveaux propriétaires;
63. Face à une situation où le Bénéficiaire refuse et/ou néglige de signer les documents par rapport à la réception des parties communes, Mme. Soulard dit avoir contacté la Garantie, laquelle lui aurait suggéré de simplement remplir et signer sa « Déclaration d'Entrepreneur » dans le formulaire de pré-réception;
64. Pour ce qui est de l'absence d'un professionnel du bâtiment, la responsabilité d'engager un tel professionnel pour effectuer une inspection lors de la pré-réception relevait du Bénéficiaire et l'Entrepreneur ne devrait pas être pénalisé pour ce manquement ou refus de la part du Bénéficiaire;
65. En choisissant la date du 31 mars 2010, l'Administrateur s'est basé sur la liste non-datée qui accompagne la lettre datée le 31 mars 2010, laquelle concerne des points dont les propriétaires auraient dû être au courant depuis la fin des travaux, soit l'été 2007, et surtout en mars 2009 lors de la rencontre avec Mme. Plamondon. Selon l'Entrepreneur, cette liste a été dressée bien avant le 31 mars 2010. De fait, elle inclut des points qui avaient été réparés par Corray Construction en mai 2009 (Pièces E-7 et E-8), lesquelles points ont été déclarés réglés et/ou abandonnés par le Bénéficiaire dans la Décision de l'Administrateur. Le fait de fournir cette liste seulement un an plus tard n'est pas justifié et ne devrait pas affecter la date retenue pour la réception des parties communes, au détriment de l'Entrepreneur;
66. L'Entrepreneur se réfère aussi à la lettre du 15 juin 2010, dans laquelle on écrit: « lors de la passation de propriété et des pouvoirs au Syndicat...la propriété n'était pas conforme aux attentes des membres du syndicat ...». Ceci prouve que le tout (le transfert du syndicat et la réception de l'Immeuble) était antérieur à cette lettre, ainsi qu'à celle du 31 mars 2010. De plus, cette lettre réfère à la visite conjointe avec Mme. Plamondon, laquelle a résulté en une « liste d'observation et de demandes de travaux... Les membres ont donc décidé de transmettre officiellement à Mme. Soulard, la liste de travaux qui rendrait la propriété conforme », par lettre officielle, soit la lettre du 31 mars 2010. Selon l'Entrepreneur, ceci prouve que la liste a été dressée et le syndicat formé bien avant le 31 mars 2010, soit lors de la visite du 23 mars 2009;
67. L'Entrepreneur reproche aux propriétaires d'avoir retardé le processus de formation d'un syndicat sans justification et que l'Entrepreneur ne devrait pas être pénalisé pour ce manquement de la part des propriétaires. Ce transfert devait se faire 90 jours après la notification envoyée par l'Entrepreneur aux propriétaires le 13 février 2009, leur demandant d'effectuer le transfert du syndicat (Pièce E-6);

68. À la limite, le transfert de comptabilité, du compte bancaire, les modifications auprès du Registraire des Entreprises du Québec, et la signature chez le notaire confirmant le transfert de syndicat devrait servir comme date de formation du syndicat, soit le 28 août 2009;
69. L'Entrepreneur souligne aussi que la Garantie et Abrisat par la suite, ont manqué de diligence envers l'Entrepreneur, lequel a dû subir des délais abusif par rapport à ce dossier;
70. De plus, l'Entrepreneur a eu beaucoup de difficulté à recevoir des informations et documents nécessaire à la préparation de sa défense. Par contre, ces information et documents ont été reçus avant la date d'audition.
71. Après plusieurs demandes de la part de l'Entrepreneur, la Garantie a confirmé à l'Entrepreneur que la demande de réclamation des Bénéficiaire ne contenait que trois points (voir le courriel de Mme. Caissie de la Garantie (Pièce E-17)), lesquelles ont été réparées; en fait, l'Entrepreneur dit avoir fait effectuer tous les travaux requis (voir Pièce E-8 et E-19);
72. Finalement, l'Entrepreneur allègue avoir respecté tous ses obligations envers la Garantie, ayant suivi tous les étapes prescrits par celle-ci par rapport à la réception des parties communes de l'Immeuble et que le refus de la représentante du Bénéficiaire de signer tous documents (et cela même rendu chez le notaire en août 2009) était injustifié. L'Administrateur devait donc retenir comme date de réception, au plus tard, 6 mois suivant le 23 mars 2009 ou, à la limite, 6 mois suivant le 28 août 2009;

Analyse et Décision

73. Le tribunal croit utile de reproduire certains articles pertinents du Règlement. Vu que la construction de l'Immeuble a débuté en automne 2006, les modifications apportées au Règlement, incluant les modifications à l'Article 25 et l'ajout de l'Article 25.1 (entrée en vigueur le 23 février 2006, par le décret 39-2006, en date du 25 janvier 2006), s'applique à la présente cause. Il faut noter que la définition de réception des parties communes au paragraphe 25 s'applique aux bâtiments dont les travaux de construction débutent à compter du 7 août 2006.²
74. Les paraphes pertinentes de l'Article 25 se lisent comme suit :

² Décret 39 2006, G.O.II, 994, Règlement modifiant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, article 30.

« 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;

« 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 et au syndicat de copropriétaires. » (Soulignement ajouté).

Le troisième paragraphe de l'Article 33 se lit comme suit:

« Les parties communes visées par la garantie doivent être inspecté 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. » (soulignement ajouté).

75. Il est clair que l'inspection des parties communes et la réception de celles-ci doivent se faire par un professionnel du bâtiment. Le Règlement est catégorique à cet égard. Au moment de la rencontre du 23 mars 2009, un professionnel du bâtiment n'avait pas été engagé par le syndicat pour faire l'inspection des parties communes et la réception de celles-ci. D'ailleurs le syndicat n'avait pas encore été formé. L'Entrepreneur soumet que ce refus ou cette négligence de la part des copropriétaires par rapport à l'engagement d'un professionnel ne lui devrait pas être opposable et que la convention d'adhésion signé par lui en 2005 (Pièce E-4.2) fait référence à une inspection faite conjointement entre l'entrepreneur et le Bénéficiaire ou un représentant de son choix, ainsi qu'à la réception par ledit Bénéficiaire, sans mentionner un professionnel du bâtiment.
76. Le tribunal ne peut accepter cet argument. Le formulaire d'Inspection pré-réception utilisé et signé par l'Entrepreneur en mars 2009 (Pièce E-7.2) établi clairement (à la première page) que :

« L'inspection pré-réception des parties communes doit être faite suite à la réception par tous les bénéficiaires connus et par le syndicat de copropriétaires, de l'avis de fin des travaux produit par l'Entrepreneur.

L'inspection pré-réception doit être fait conjointement par le syndicat de copropriétaires, l'entrepreneur et le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires. Le professionnel du bâtiment doit être un

architecte, un ingénieur ou un technologue membre d'un ordre professionnel et qui possède une formation dans le domaine du génie ou de la construction. »

77. Cette inspection par un professionnel du bâtiment est déclenchée par la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'Entrepreneur à chaque bénéficiaire et au syndicat de copropriétaires. (Article 25 du Règlement). Dans le présent cas, l'avis de fin de travaux n'a pas été envoyé à chaque bénéficiaire connu. La preuve est à l'effet qu'une copie du formulaire pré-réception a été remise à Mme. Plamondon en mai 2007 et en mars 2009, mais pas aux autres propriétaires existants à l'époque, tel qu'exigé par l'Article 25 du Règlement.
78. Selon la preuve, le seul avis expédié à tous les copropriétaires par l'Entrepreneur est l'avis du 13 février 2009 par rapport au transfert du syndicat uniquement. Il ne fait pas mention de la fin des travaux, ni de la réception des parties communes (Pièce E-6);
79. Évidemment, ceci ne respecte pas les exigences du Règlement. L'on ne peut donc reprocher aux copropriétaires à l'époque, soit au 23 mars 2009, de ne pas avoir procédé à l'engagement d'un professionnel avant réception de l'avis requis de la part de l'Entrepreneur selon le Règlement et dans la manière prévu par ledit Règlement;
80. L'Entrepreneur nous réfère au formulaire intitulé « Avis de fin des travaux », rempli en 2007 mais n'ont signé par les copropriétaires existantes à l'époque (Pièce E-4). L'Entrepreneur n'a pas fait la preuve qu'une copie aurait été envoyé à chacune de celle-ci, mais a plutôt fait valoir la Déclaration de fin des travaux se trouvant dans le formulaire pré-réception, remplie et signée par son représentant en mai 2007 et en mars 2009. Encore-là, ce formulaire a été remis uniquement à Mme. Plamondon, et ce avant le transfert de contrôle du syndicat (avant même l'expiration d'un délai de 90 jours suivant l'avis du 13 février 2009; délai invoqué par l'Entrepreneur). Chose certaine, en mars 2009, l'Entrepreneur faisait affaire avec la propriétaire d'une partie privative de l'Immeuble et non pas avec le Bénéficiaire au sens du Règlement, soit le Syndicat.
81. Le terme « Bénéficiaire » est défini à l'Article 1 du Règlement comme étant :

« dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété commune divise, le syndicat des copropriétaires ». Cette définition est reprise textuellement dans le contrat d'adhésion signé par l'Entrepreneur en 2005 (Pièce E-4.2);

82. Il faut donc conclure que l'Entrepreneur n'a pas *complété de liste de travaux avec le Bénéficiaire* au sens de la définition de *fin des travaux* à l'Article 25 du Règlement
83. Vu tout ce qui précède, il est clair que le formulaire signé par l'Entrepreneur en mars 2009 ne peut constituer réception des parties communes et est inopposable au Bénéficiaire à cet égard;
84. Même si j'arrivais à la conclusion que le comportement des copropriétaires est injustifié, tel qu'allégué par l'Entrepreneur, il faut tout de même voir ce que dit le Règlement à-propos des obligations de l'Entrepreneur dans ces circonstances.
85. Dans le cas où les bénéficiaires négligent ou refusent de procéder à la réception des parties communes, le législateur a prévu un mécanisme pour que ladite réception soit légalement présumée. Cette article, dont l'essentiel est reproduit dans le formulaire pré-réception signé par l'Entrepreneur (Pièce E-4.2 et E-7) se lit comme suit :

« 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 le conditions suivantes sont remplies :

1. les travaux sont terminés;
 2. le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;
 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. » (soulignement ajouté)
86. Tel que déjà mentionné, il y a absence d'avis de fin des travaux valide dans le présent dossier, ce qui est nécessaire pour faire déclencher le délai de 6 mois prévu à l'Article 25.1. De plus, il n'y a aucun avis au syndicat ou aux copropriétaires les informant de leurs obligations en regard de la réception, contrairement au sous-paragraphe 3 de l'Article 25.1. En conséquence, l'Entrepreneur ne peut se prévaloir de cet article pour faire présumer la réception des parties communes.
87. Pour éviter une situation inéquitable, le tribunal se voit obliger d'établir une date de réception des parties communes et ce sans pouvoir utilisé le mécanisme prévu à l'Article 25.1 du Règlement et en absence d'une inspection pré-réception par un professionnel du bâtiment;

88. La détermination d'une telle date est, dans les circonstances, nécessairement de nature arbitraire mais toujours basé sur des principes d'équité. Tel qu'exprimé par l'arbitre, Me Jeanniot, dans l'affaire, Les Villas du Golf :

« 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 (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; »³

89. Il appert de la jurisprudence en matière de réception des parties communes, que lorsque le tribunal doit fixer la date de réception dans de telles circonstances, celui-ci peut considérer plusieurs éléments dans le dossier, incluant la date de fin des travaux et la date de formation du syndicat.
90. La définition de réception de bâtiment que l'on retrouve à l'article 25 du Règlement indique clairement que le professionnel du bâtiment doit déclarer une date de fin des travaux et les menus travaux à parachever; le but étant de protéger les bénéficiaires non-professionnels face à l'Entrepreneur, dont les intérêts peuvent entrer en conflits avec ceux des bénéficiaires. D'ailleurs, Mme. Soulard a reconnu que l'Entrepreneur ne pouvait pas faire la déclaration de réception à titre de Bénéficiaire, ni engager le professionnel pour l'inspection, même si celui-ci avait le contrôle du syndicat.
91. N'ayant pas le bénéfice d'une déclaration de la part d'un professionnel du bâtiment quant à la date de la fin des travaux dans les parties communes, le tribunal doit se baser sur la preuve telle que soumise par les parties. L'Entrepreneur soumet qu'ils étaient terminés en été 2007, sauf quelques menus travaux exécuté par Construction Corray en 2009 et en 2011. L'Administrateur soumet qu'en date du 31 mars 2010, les travaux étaient déjà terminés et l'Immeuble pouvait servir à l'usage auquel il était destiné, au sens du Règlement, sans préciser à partir de quelle date tel était le cas. Évidemment, en se prononçant ainsi, l'Administrateur laisse sous entendre qu'il considère que les travaux énumérés sur la liste annexée à la lettre du 31 mars 2010 n'empêche pas que les travaux soient considérer comme terminés au sens du Règlement. Mme. Plamondon témoigne que ces travaux n'étaient pas complétés en mars 2009 .

³³ 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, CCAC # S09-180801-NP.

92. Tel que mentionné ci-haut, la « fin des travaux » est défini, à l'Article 25, comme étant la date à laquelle « tous les travaux convenus par écrit avec le bénéficiaire sont exécutés et relatifs aux parties communes sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;
93. Le tribunal estime que cette date se situe en automne 2008, lorsque 6 sur 7 unités étaient vendues et habités.
94. La date de formation du syndicat et transfert de contrôle est le 28 août 2009, soit la date indiquée par le notaire Thibodeau dans sa lettre du 18 octobre 2012 (Pièce E-9.5), les modifications auprès du Registre des Entreprises et les changement de signataires pour le compte bancaire ayant déjà été effectués;
95. La date de réception des parties communes, selon le tribunal, et avec respect pour l'opinion contraire, doit se situer après cette date de transfert de contrôle;
96. À cet égard, le tribunal cite la décision de l'Arbitre Me Jeffrey Edwards, dans l'affaire Syndicat de la propriété du 4880 rue Beaubien est, Montréal, Québec⁴ :
- « Cependant, l'absence de capacité, tant juridique que factuelle, pour le Syndicat à agir avant la prise de contrôle du Syndicat, fait en sorte qu'il serait inéquitable d'opposer automatiquement au Syndicat de copropriété son inaction avant le moment de transfert de contrôle, avec tous ses effets juridiques, en l'absence d'un examen, en bonne et due forme, des parties communes par un professionnel retenu à cette fin, ou son équivalent, par le Syndicat de copropriété. »
97. Tel que déjà mentionné, nous ne sommes pas en mesure d'appliquer l'Article 25.1 pour faire présumer la date de réception des parties communes dans un délai de 6 mois de la date de l'avis de fin des travaux, vu les manquements de la part de l'Entrepreneur. Les hypothèses de celui-ci, quant à une date de réception 6 mois après la réunion du 23 mars 2009 ou le transfert du syndicat, ne peuvent se baser sur cet Article;
98. Pour ce qui est du délai de 6 mois, écoulé entre l'avis du 13 février 2009 (Pièce E-6) pour le transfert du syndicat et le transfert actuel en août 2009, quoique excessive, ce délai ne change pas la décision du tribunal. Le fait

⁴ Syndicat de la Copropriété Du 4880 Rue Beaubien est, Montréal, Québec c. 9036-7236 Québec Inc. (Les Développements Héritage) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ Inc., Me Jeffrey Edwards, Arbitre, Décision en date du 16 novembre 2009, CCAC #S09-070101-NP à la page 3.

demeure que l'Entrepreneur n'a pas respecté les exigences du Règlement par rapport à l'avis de fin des travaux et à l'obligation de renseigner le Bénéficiaire sur ses obligations relativement à la réception des parties communes. Considérant que la seule propriétaire présente aux deux visites était Mme. Plamondon, soit une personne d'une certaine âge, n'ayant aucune formation ou connaissance en matière de construction ou encore moins relativement aux formalités reliées à la réception des parties communes, le tribunal s'attendait à ce que l'Entrepreneur ait le réflexe de lui expliquer qu'un professionnel du bâtiment devait procéder à l'inspection et à la réception, peu importe ce qui dit le Règlement;

99. L'Administrateur, quant à lui, fixe la date de réception des parties communes au 31 mars, 2010, « soit la date où le syndicat a dressé la liste des travaux et l'a remise à l'entrepreneur. » Il s'agit, selon lui, d'un compromis équitable pour les deux parties;

100. En réponse, l'Entrepreneur soumet que si la date de réception doit se baser sur cette liste, elle devrait tenir compte du fait que ladite liste a été préparé bien avant le 31 mars 2010. Il nous réfère à la lettre du 15 juin 2010, Pièce E-11, laquelle, selon lui, est révélatrice :

« Une visite du condo, faite conjointement par Mme. Soulard et Mme. Réjeanne Plamondon, secrétaire du syndicat, a résulté un une liste d'observation et de demandes de travaux que Mme. Soulard a verbalement refusée en majorité. Les membres ont donc décidé de transmettre officiellement à Mme. Soulard, la liste des travaux qui rendraient la propriété conforme. Suite à cette lettre officielle, Mme. Soulard a mentionné de façon informelle que seuls les petits travaux seraient exécutés; elle n'a jamais fait parvenir de réponse écrite;

Vous trouverez ci-jointe, la liste de demandes de travaux qui a été présentée à Mme. Soulard, ainsi que l'évolution de ces travaux jusqu'à ce jour »

101. La visite dont parle cette lettre a eu lieu le 23 mars 2009 et a donné naissance à la fameuse liste de travaux. Par contre, il n'est pas clair quand la transmission écrite de cette liste aurait eu lieu, sauf qu'elle aurait eu lieu avant la lettre du 15 juin 2010;

102. Lors de son témoignage, Mme. Plamondon admet qu'elle se servait de cette liste en 2009 mais dit avoir ajouté des choses par la suite, surtout lors de la réunion de janvier 2010, lors de laquelle les copropriétaires présents ont chacun dressé une liste de déficiences. Elle dit que la liste n'était pas encore prête au moment du transfert du syndicat chez le notaire, en août 2009;

103. Mme. Soulard a nié avoir été déjà mis au courant des points sur ladite liste avant la lettre du 31 mars 2010, contrairement à ce qui est indiqué dans

ladite lettre. Donc, la liste comme telle, soit n'existait pas, ou soit n'avait pas encore été transmise à l'Entrepreneur. D'Ailleurs, le formulaire du 23 mars 2009, ne contient pas les travaux indiqués sur cette liste;

104. Le tribunal se base sur la définition de la réception des parties communes à l'Article 25 du Règlement pour soutenir que ce n'est pas la date de la préparation de la liste de travaux qui est pertinente, mais aussi le fait de l'avoir communiqué à l'Entrepreneur. N'oublions pas que cette liste n'est pas préparée par un professionnel;
105. Le tribunal retient de la preuve que ce n'est qu'après la première assemblée des copropriétaires en janvier 2010 et lors de la rédaction de la lettre du 31 mars 2010, que la liste de travaux effectués a été finalisée et transmise par écrit, et de façon officielle, à l'Entrepreneur;
106. Mme. Soulard témoigne que la liste lui aurait été envoyée seulement le 7 avril 2010, lorsqu'elle était en convalescence à l'hôpital. Mme. Plamondon dit l'avoir envoyé par courriel, mais n'as pas fourni de preuve quant à la date précise. Par contre, Mme Soulard écrit sur la marge d'une copie de la liste produite par l'Entrepreneur comme pièce E-10.1, « liste non-datée, dénoncée le 31.03.2010 à LS-Seigneurie de lafontaine et à GMB le 7.07.2010. » (Soulignement ajouté) Le tribunal considère que cette dénonciation à Mme. Soulard, à titre de représentante de L'Entrepreneur est valide et opposable à l'Entrepreneur.
107. Il ressort de la lecture des Articles 1, 25, 25.1 et 33 du Règlement qu'en matière de parties communes, le législateur :
 - a) identifie le Bénéficiaire comme étant le Syndicat et non pas un ou des copropriétaires;
 - b) insiste sur le fait que l'inspection pré-réception doit se faire par un professionnel;
 - c) déclare que ce professionnel doit être engagé par le Syndicat;
 - d) oblige l'Entrepreneur d'aviser le Syndicat et chaque copropriétaire de la fin des travaux avant de déclencher le processus d'inspection par un professionnel;
 - e) oblige l'Entrepreneur d'aviser le Syndicat de ses obligations relativement à la réception du bâtiment;
 - f) fait présumer la réception des parties communes uniquement si ces obligations de la part de l'Entrepreneur sont remplies et encore-là, seulement après un délai additionnel de 6 mois.
108. Tenant compte de la procédure formelle établie par le législateur pour qu'il y ait réception des parties communes d'un bâtiment, de la preuve devant le tribunal, et plus particulièrement les éléments suivants :

- a) l'absence d'inspection par un professionnel tel que requis par le Règlement;
- b) l'absence d'avis de fin de travaux valide envoyé à chaque bénéficiaire et au syndicat;
- c) l'absence d'avis aux bénéficiaires relativement à leurs obligations par rapport à la réception du bâtiment;
- d) l'inopposabilité du formulaire d'inspection pré-réception en date de mars 2009 au Bénéficiaire;
- e) la détermination par le tribunal que la date de fin des travaux se situe en automne 2008;
- f) le transfert de contrôle au syndicat le 28 août 2009;
- g) la tenue d'une première assemblée du syndicat en janvier 2010;
- h) la finalisation d'une liste de travaux par ledit syndicat, dument formé et la dénonciation de celle-ci à l'Entrepreneur au 31 mars 2010;

le Tribunal considère que la date de réception des parties communes choisie par l'Administrateur, soit le 31 mars 2010, est appropriée dans les circonstances particulières de ce dossier et donc maintient la Décision de celui-ci à cet égard.

109. L'Entrepreneur soumet que les points 1 à 23 de la Décision de l'Administrateur étaient visibles depuis le 23 mars 2009 et que la dénonciation s'est faite hors délais.

110. Les parties pertinentes de l'article 27 du Règlement se lisent comme suit :

« 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 :

1. le parachèvement des travaux dénoncés par écrit :

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative, ou tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes;

2. la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'Article 2111 du Code Civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'as pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception;

3. ...;

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 trois 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.

111. Tel qu'il appert à l'article précité, le délai de dénonciation pour les menus travaux de parachèvement et les malfaçons est lié à la date de la réception, et non pas à la date de la découverte;
112. Le tribunal considère que les points 1, 2 et 4 ont été dénoncés au moment de la réception des parties communes, tel que requis par la loi (Article 27 (1) (b)-article 3.1 du contrat de garantie), malgré l'absence d'un professionnel. Par contre des vérifications doivent être faites par l'Administrateur auprès des pompiers pour déterminer si le point 2 est réalisable;
113. Pour ce qui est du point 3, le tribunal considère qu'il s'agit d'une partie privative selon la Déclaration de copropriété verticale, laquelle n'a pas fait l'objet d'une dénonciation au moment de la réception de la partie privative; ce point est donc rejeté;
114. Le tribunal considère que les points 5 à 16 constitue des malfaçons apparents lesquels ont été dénoncés au moment de la réception des parties communes, tel que requis par la Loi (Article 27 (2) du Règlement et l'Article 3.2 du contrat de garantie);
115. Le tribunal considère que le point 17 constitue un vice caché au sens de la Loi. Par contre, l'Entrepreneur dit ne pas avoir reçu de dénonciation par rapport à ce point avant de recevoir la Décision de l'Administrateur le 17 août 2012. L'Article 27 (3) exige (pour la réparation d'un vice caché) une dénonciation écrite à l'Entrepreneur au plus tard dans les six mois de la découverte du vice. Il ne précis pas que cette dénonciation doit émaner du Bénéficiaire. L'évènement, soit l'arrachement des bardeaux du toit, est survenu au printemps 2012. La Décision peut servir comme dénonciation et a été faite dans les délais prescrits par la Loi. De plus, les réparations effectuées étaient urgentes et justifiées dans les circonstances.

CONCLUSION

116. Suivant mon appréciation des faits, de la preuve versée au dossier et présentée à l'audition, du témoignage entendu et du droit applicable, je suis d'avis que la demande de l'Entrepreneur doit être accueillie en partie. La décision de l'Administrateur est maintenue à l'exception du point 3, pour lequel la demande est rejetée et le point 2, lequel demeure sujet à vérification auprès du service d'incendie de St. Jérôme pour déterminer si les clefs en question peuvent être remises aux Bénéficiaire;

LES FRAIS D'ARBITRAGE

117. En vertu de l'article 123 du Règlement, les frais d'arbitrage seront partagés en parts égales entre l'Administrateur du Plan de Garantie et l'Entrepreneur;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

ACCUEILLE EN PARTIE l'Appel de l'Entrepreneur;

MAINTIENT la Décision de l'Administrateur, à l'exception du point 3, pour lequel la Demande est rejetée et ordonne à l'Administrateur de faire des vérifications auprès du service d'incendie de St. Jérôme pour le point 2, le tout afin de déterminer si ce point est réalisable, et ce dans un délai de 30 jours suivant la réception de la présente décision;

Montréal, le 21 avril 2013.



ME LYDIA MILAZZO