

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(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°: S14-030401-NP

SDC 52, 54, 54A 1^{ère} AVENUE

Demandeur

C.

4472985 CANADA 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^{me} Caroline Ricard

Pour l'Entrepreneur : M. Christian Leclerc

Pour l'Administrateur : M^e Manon Cloutier
SAVOIE CLOUTIER AVOCATS s.e.n.c.r.l.
François Lalancette
INSPECTEUR-CONCILIATEUR

Date de la Décision : 16 décembre 2016

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

SDC 52, 54, 54A 1^{ère} AVENUE
Attention : M^{me} Caroline Ricard
52, 54A 1^{ère} avenue
Montréal (Québec)
H8P 2E5

(le « **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR:

4472985 CANADA INC.
Attention : M. Christian Leclerc
29, rue David
Chambly (Québec)
J3L 2E2

(l'«**Entrepreneur**»)

ADMINISTRATEUR :

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

Attention : M^e Manon Cloutier
SAVOIE CLOUTIER AVOCATS s.e.n.c.r.l.
565, rue des Bois-Francis
Boucherville (Québec)
J4B 8T8

(l'« **Administrateur** »)

INTRODUCTION

- [1] Le litige est un recours qui découle d'une décision de l'Administrateur en date du 27 janvier 2014 (dossier n° 154652-2) (« **Décision** »), avec demande d'arbitrage en date du 4 mars 2014 soumise au Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC) (« **Centre** ») sous l'égide du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (« **Règlement** ») adopté en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1).
- [2] Le bâtiment visé est une copropriété divisée de 3 unités d'habitation (le « **Bâtiment** ») couverte par le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (la « **Garantie** » ou le « **Plan** ») prévue au Règlement.
- [3] Les réclamations du Bénéficiaire pour travaux correctifs et autres sont explicitées à deux mises en demeure et dénonciations adressées à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, l'une en date du 27 septembre 2013 (sous estampille de réception de l'Administrateur en date du 22 octobre 2013, Pièce A-3) et l'autre en date du 20

novembre 2013 (sous estampille de l'Administrateur de même date, Pièce A-6) (collectivement, la « **Réclamation** »).

- [4] L'Administrateur n'accueille aucun Point de la Réclamation, considérant soit :
- (i) que les vices ont été dénoncés hors des délais prévus au Règlement,
 - (ii) que les critères du vice majeur (perte de l'ouvrage) ne sont pas rencontrés,
 - (iii) que les droits du Bénéficiaire sont éteints par prescription,
 - (iv) par exclusion sur ouvrages à l'extérieur du bâtiment,
 - (v) qu'une transaction a été signée entre les Parties sujet à l'abandon de Points par le Bénéficiaire, ou
 - (vi) que l'Administrateur n'a pas juridiction (Points 10 à 14).

MANDAT ET JURIDICTION

- [5] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné le 26 mars 2014. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal est alors confirmée.

LITIGE

- [6] Les Points dénoncés à la Réclamation, sont colligés et identifiés à la Décision :
- Point 1 : Étanchéité du vide technique vertical des conduits de climatisation;
 - Point 2 : Événement de plomberie (toit) non isolé;
 - Point 3 : Poignée de porte de l'entrée principale du Bâtiment;
 - Point 4 : Présence de condensation aux vitrages du Bâtiment;
 - Point 5 : Système commun de sonnettes et interphones défectueux;
 - Point 6 : Dalle de béton à la porte d'entrée (affaissement);
 - Point 7 : Interstice entre la dalle de béton (porte d'entrée) et trottoir avant;
 - Point 8 : Fissures au mur de fondation de la cour anglaise;
 - Point 9 : Interstices visibles au mur de maçonnerie de brique;
 - Point 10 : Demande d'obtention des copies de plans et devis;
 - Point 11 : Demande d'obtention de documents de garantie des divers équipements installés;
 - Point 12 : Demande d'obtention des copies des actes notariés;
 - Point 13 : Demande d'obtention des quittances des divers fournisseurs;
 - Point 14 : Demande de correction à la déclaration de copropriété.

- [7] La Décision regroupe dans leur ensemble, correctement, les éléments de la Réclamation, notant que le Point 8 comporte aussi une réclamation pour infiltration d'eau. Le Bénéficiaire conteste d'autre part la réception des parties communes fixée par l'Administrateur.

PIÈCES

- [8] 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 ou par la suite à l'enquête en suivi des cotes, numérotées par le Tribunal dans l'ordre de réception; les Pièces déposées par le Bénéficiaire sont identifiées sous cote B-.
- [9] Les Parties ont confirmé leur acceptation respective des Pièces pour fins de véracité et exactitude.

FAITS PERTINENTS

- [10] Il est approprié, préalablement à une analyse détaillée de la Réclamation et de la Décision de souligner certains éléments relatifs à l'existence corporative de l'Entrepreneur, la période de validité de la licence de l'Entrepreneur sous la Régie du Bâtiment du Québec et la proximité d'identité entre l'Entrepreneur et une société affiliée, sinon à tout le moins associée.
- [11] L'Entrepreneur a été détenteur d'une licence d'entrepreneur de la Régie du Bâtiment du Québec du 15 septembre 2008 au 17 septembre 2009 (licence RBQ 5582-9907-01) selon la preuve non-contredite, et a cessé d'exister par voie de dissolution à la demande de la société le 24 août 2011 tel qu'il appert du feuillet de la société (Entrepreneur) à l'Information concernant les sociétés de régime fédéral de Corporations Canada (Pièce A-15).
- [12] Un 'Avis de fin des travaux des parties communes du Bâtiment' est déposé par la procureure de l'Administrateur préalablement à l'enquête et audition dans la présente affaire (Pièce A-2.1) qui indique une estampille de l'Administrateur du 6 mai 2009 (dont page frontispice est sous déclaration de l'Entrepreneur (signature de Christian Leclerc) datée du 19 mars 2009 avec un formulaire et liste de travaux à compléter – donc réception sous réserve à la déclaration du professionnel du Bâtiment avec date prévue de fin des travaux au 14 août 2009 – (signé par H. Brougo [sic], architecte, contresigné par Christian Leclerc pour l'Entrepreneur avec date de l'avis de fin des travaux du 18 juin 2009).
- [13] Il y a une certaine dichotomie de dates entre l'estampille de l'Administrateur à la page frontispice de la pièce A-2.1 et les dates de signature du formulaire et liste de travaux à compléter daté du 18 juin 2009.

- [14] La déclaration de copropriété (Pièce A-1) par acte devant Notaire J. Quesnel (sous le numéro 9602 de ses minutes) est signée et le syndicat Bénéficiaire formé (par publication au registre foncier n° 16 279 109) le 17 juin 2009 (« la **Déclaration de copropriété** »). La déclaration d'immatriculation à l'État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises (Québec) (Pièce A-17) est en date du 14 juillet 2009.
- [15] La Décision identifie et applique une réception des parties communes en date du 18 juin 2009.
- [16] L. Baillargeon acquiert une première unité du Bâtiment (n° 52) le 22 juin 2009 (Pièce A-14.1) et M. Fillion acquiert une unité (n° 54) le 23 juin 2009 (Pièce A-14.2) et alors que Christian Leclerc (représentant de l'Entrepreneur) demeure propriétaire de la 3^e unité (n° 54A) que la preuve non contredite indique être utilisée comme unité modèle (que le Tribunal comprend être pour les fins d'autres bâtiments adjacents de même type par le même Entrepreneur sous des syndicats distincts).
- [17] La preuve indique que la première assemblée des copropriétaires, qui pourvoira à l'élection du conseil d'administration, a été tenue le 3 novembre 2009.
- [18] Dans l'intérim de ce premier conseil d'administration, Christian Leclerc, représentant désigné de l'Entrepreneur promoteur, est administrateur provisoire du Bénéficiaire au sens donné à cette expression à la Déclaration de copropriété.

CHRONOLOGIE

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

2009.03.06	Avis de fin des travaux des parties communes du bâtiment (Pièce A-2.1, signée par l'Entrepreneur 2009.03.19).
2009.06.17	Déclaration de copropriété (Pièce A-1).
2009.06.18	Déclaration de réception des parties communes (Pièce A-2).
2009.06.22	Acte de vente entre 4472985 Canada Inc. et Louise Baillargeon (Pièce A-14.1).
2009.06.23	Acte de vente entre 4472985 Canada Inc. et Mylène Fillion (Pièce A-14.2).
2009.11.03	Compte-rendu de la réunion du syndicat des copropriétaires du 52-54-54A 1 ^{ère} avenue Lasalle (Pièce A-18).
2011.08.14	Dénonciation.

2011.09.19	Attestation désignant Louise Baillargeon responsable du dossier de réclamation auprès de la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ et Lettre de Madame Baillargeon à l'APCHQ (Pièce A-16).
2011.12.01	Inspection – admissions.
2012.02.17	Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur
2012.04.20	Courriel de F. Lalancette re. Transaction et copie des annexe A et B (Pièce A-9 en liasse).
2012.06.21	Transaction.
2013.09.27	Mise en demeure du Bénéficiaire à l'Entrepreneur (Pièce A-3).
2013.10.14	Réponse de l'Entrepreneur à la mise en demeure du 2013.09.27 (Pièce A-4).
2013.10.22	Dénonciation à l'Administrateur (Pièce A-5).
2013.11.20	Deuxième mise en demeure du Bénéficiaire à l'Entrepreneur (Pièce A-6).
2014.01.27	Décision de l'Administrateur (Pièce A-7).
2014.03.04	Demande d'arbitrage (Pièce A-8).
2014.03.17	Lettre du Bénéficiaire – détails relatifs à la Demande d'arbitrage.
2014.03.26	Nomination de l'Arbitre.
2014.04.17	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur.
2014.08.15	Dépôt par le Bénéficiaire de deux Recueils de documents additionnels.
2014.11.07	Conférence de gestion d'instance.
2014.12.02	Dépôt d'un argumentaire du Bénéficiaire et pièces.
2015.01.09	Index des immeubles (Pièce A-13 en liasse).
2015.01.12	État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises – SDC 52, 54, 54A, 1 ^{ère} avenue (Pièce A-17).
2015.01.16	Industries Canada – Information concernant les sociétés de régime fédéral – 4472985 (Pièce A-15).
2015.01.19	Enquête et audition.
2015.02.11	Plaidoiries.

ANALYSE ET MOTIFS

[20] 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. Une importante documentation a été déposée, à diverses périodes, par le Bénéficiaire dans un effort particulièrement soutenu (incluant un argumentaire de plus de 150 pages) et la procureure de l'Administrateur a présenté une plaidoirie ferme avec plus de 15 jurisprudences en appui.

Le Règlement

- [21] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle¹. La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue².

Objection Déclinatoire - Excès de juridiction – Points 10 à 14

- [22] L'Administrateur soumet une objection préliminaire déclinatoire pour excès de juridiction quant à la compétence du Tribunal pour les éléments identifiés aux Points 10 à 14 inclusivement de la Décision. Ces différentes demandes du Bénéficiaire telles obtention de copies de plans et devis, de documents de garantie de divers équipements installés, d'actes notariés ou de quittances de fournisseurs de même qu'une demande de correctifs à la Déclaration de copropriété sont clairement des éléments qui ne sont pas visés ou couverts par le Plan et c'est à bon droit que l'Administrateur s'objecte, objection maintenue par le Tribunal, et conséquemment maintien de la Décision quant à ces Points.

Assemblée des copropriétaires, contrôle et états financiers

- [23] Le Bénéficiaire avance que l'Entrepreneur, par la voix de son représentant désigné, à titre d'administrateur provisoire « ... a fait fi de la perte de contrôle et a continué à gérer le syndicat, soit du 17 juin 2009 au 2 novembre 2009 alors qu'il devait rendre compte de sa gestion ... »
- [24] En tout respect, le Bénéficiaire dans ces circonstances ne peut rechercher une conclusion de contrainte auprès de l'Entrepreneur. Il est exact (selon l'art. 111 de la Déclaration de copropriété) que l'Entrepreneur par son représentant désigné à titre d'administrateur provisoire, se devait de convoquer une première assemblée des copropriétaires dans les 90 jours de sa perte de contrôle du syndicat Bénéficiaire, mais le texte similaire et qui a préséance, soit l'art. 1104 du Code civil stipule comme conséquence du non-respect de ce délai de 90 jours (et sans plus), que tout copropriétaire peut alors convoquer cette assemblée :

« **1104.** Dans les 90 jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration.
Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les 90 jours, tout copropriétaire peut le faire. »

¹ (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) D.841-98, a.5, article 5 du Règlement.

² Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

- [25] L'Entrepreneur a pourvu à la production d'états financiers lors de cette assemblée (requis par l'art. 112 de la Déclaration de copropriété) et prévue à l'article 1105 du Code Civil. Quoique cet élément de fait puisse être pris en considération par le Tribunal si requis dans une évaluation des actions ou omissions dans le cadre du Règlement des obligations de l'Entrepreneur qui y sont visées, l'application de cette obligation ou une intervention d'un tribunal arbitral au sens du Règlement pour non-respect ou conformité à la Déclaration de copropriété dans les circonstances est hors de la compétence du Tribunal, celui-ci n'ayant pas juridiction sur cet aspect du comportement de l'Entrepreneur, car hors des paramètres des obligations de l'Entrepreneur couverts par le Règlement et la mise en œuvre de la Garantie.
- [26] Tel que mentionné un 'Avis de fin des travaux des parties communes du Bâtiment' (Pièce A-2.1) est sous déclaration de l'Entrepreneur (signature de Christian Leclerc) datée du 19 mars 2009 avec un formulaire et liste de travaux à compléter – donc réception sous réserve à la déclaration du professionnel du Bâtiment avec date prévue de fin des travaux au 14 août 2009 – (signé par H. Brougo [sic], architecte, contresigné par Christian Leclerc pour l'Entrepreneur et pour le Bénéficiaire en date du 18 juin 2009).
- [27] La preuve démontre donc que Leclerc d'une part déclare aviser les bénéficiaires connus et le syndicat de la fin des travaux des parties communes le 19 mars 2009, mais au même document indique à sa déclaration (pièce A-2.1, p.4) une date de fin des travaux du 18 juin 2009, alors que l'architecte Brougo (que la preuve démontre ne pas avoir été choisi ou retenu par le Bénéficiaire) identifie une date prévue de fin des travaux au 14 août 2009, et que Leclerc signe le tout le 18 juin 2009.
- [28] N'y a-t-il que pure coïncidence que le syndicat Bénéficiaire n'est formé que le jour immédiatement précédent cet avis de fin des travaux, avis qui n'est que de 4 et 5 jours respectivement précédant les ventes aux copropriétaires Baillargeon et Fillion les 22 et 23 juin 2009 qui emportent d'ailleurs changement de contrôle du Bénéficiaire? Le Tribunal en doute fortement.
- [29] Cet imbroglio de dates à l'avis de même que l'absence de choix d'un professionnel du bâtiment par le Bénéficiaire est en contravention du Règlement :

« 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. »

- [30] Toutefois, dans les circonstances du présent dossier, il faut aussi tenir compte des définitions de 'fin des travaux des parties communes' et 'réception des parties communes' à l'article 25 du Règlement incluant les dispositions de l'article 25.1 :

« 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 la fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies :

4^o. 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. »

Il doit être noté des définitions précitées que la réception des parties communes peut être sous réserve de menus travaux à parachever que l'avis de fin de travaux indique.

- [31] Même si on prend la position qu'un avis de fin des travaux n'a pas été transmis en conformité du Règlement, 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.

- [32] Dans le cadre d'une décision rendue en mars 2010³, notre confrère, M^e 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... ».

- [33] 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*⁴ où dans le cadre d'une construction terminée en 2000 et d'une décision de l'administrateur en avril 2007, celui-ci présente en 2006 au bénéficiaire un avis de fin des travaux signé par l'administrateur en date du 1^{er} janvier 2001.

³ *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.

⁴ *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.

[34] Cette requête vise principalement des questions de prescription mais 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 la Cour. On note aussi que la Cour 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).

[35] Le Tribunal fait siens les commentaires et énoncés de mon confrère Jeannot 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 »⁵

[36] Il est donc approprié que le Tribunal en l'absence d'une détermination d'une date conforme 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.

[37] Le Tribunal, s'appuyant sur l'équité, et entre autre sur le concept d'habitabilité de l'immeuble⁶, 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 dans les circonstances présentes, tenant compte que pour nos fins, tant pour délais que pour obligations de l'Entrepreneur, l'article 35.1 du Règlement ne trouve pas application, il est requis pour les fins de l'administration du Plan que ces dates soient déterminées; généralement dans certains cas elles peuvent être déterminées par l'Administrateur avec l'assentiment des Parties ou en d'autres par un tribunal arbitral dans un cas de demande d'arbitrage et de contestation. Dans les circonstances présentes, tenant compte de la connaissance intrinsèque des copropriétaires de la date de changement de contrôle du syndicat Bénéficiaire, soit le 23 juin 2009 alors que deux des trois unités sont transférées,

⁵ Op.cit. note 3.

⁶ 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 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.

on ne peut extensionner cette réception qu'au 23 décembre 2009, mais certes sans plus et donnant en équité bénéfice du doute au Bénéficiaire nonobstant les actions et omissions de l'Entrepreneur à ces égards

Transaction de Juin 2012.

- [38] L'Administrateur fait référence à la Décision d'une transaction au sens de l'article 2631 C.c.Q. intervenue entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 21 juin 2012 (la « **Transaction12** ») (Pièce B-10). La Transaction12 vise la construction d'une marquise en métal, la réparation d'un robinet extérieur et d'un luminaire et le paiement d'une somme de 478,30\$ pour la serrure de la porte d'entrée.
- [39] Il a été fait mention et déposé au dossier copie d'un rapport d'inspection du Groupe FDR daté du 30 juin 2011 (« **Rapport FDR** ») (joint pour partie narrative et certification sous signatures des auteurs en annexe A à la Transaction12, en liasse sous Pièce B-10) qui fait entre autres fonction de dénonciation quant à son contenu. Une copie complète du Rapport FDR est déposée sous pièce B-29.2 (avec photos et annexes) et une copie du mandat accordé à Groupe FDR en intitulé de '*Convention de service d'inspection des parties communes d'une copropriété divise résidentielle de cinq unités ou moins*' est déposé sous pièce B-29.1.
- [40] Le Bénéficiaire par correspondance du 14 août 2011 adressée à l'Entrepreneur (avec estampille de réception de l'Administrateur datée du 22 septembre 2011) (Pièce B-10 en liasse) dénonce les problèmes relevés dans le Rapport FDR auxquels le Bénéficiaire ajoute certaines autres problématiques qu'il identifie comme demandes de réparations et travaux non exécutés.
- [41] La Transaction12 définit la 'dénonciation' comme étant le contenu de la lettre du 14 août 2011 du Bénéficiaire précité et le contenu du Rapport FDR.
- [42] La Transaction12 accorde quittance complète et finale de toute réclamation reliée à la 'dénonciation' tel que défini.
- [43] Le Bénéficiaire plaide que le Tribunal devrait considérer la Transaction12 comme non valide puisque l'Administrateur n'aurait pas dû inclure le Rapport FDR, le Bénéficiaire alléguant qu'il y avait une entente verbale préalable le 8 décembre 2011 quant aux termes de ce que devait comprendre la Transaction12, que le texte de la Transaction12 va au-delà de cette entente verbale (le Bénéficiaire s'appuyant sur un procès-verbal d'une réunion de son conseil du 11 décembre 2011 à ce sujet).

[44] L'article 3 de la Transaction12 se lit :

« 3. en considération de la bonne et fidèle exécution des travaux par l'Entrepreneur, le Bénéficiaire donne une quittance finale et complète de toute réclamation reliée à la Dénonciation, en faveur de l'Entrepreneur et de l'Administrateur; »

[45] La Transaction12 est signée par L. Baillargeon au nom du Bénéficiaire; le Tribunal est informé que M^{me} Baillargeon n'est plus copropriétaire, a décliné selon le Bénéficiaire de témoigner lors de l'enquête et audition et le Tribunal comprend qu'aucune assignation à comparaître ne lui a été émise.

[46] Le Bénéficiaire a admis (entre autres à son argumentaire écrit déposé au dossier) que les travaux visés à la Transaction12 ont été effectués, quoique sujets à des délais 'interminables' pour résolution, mais confirmant toutefois le 'complet achèvement'.

[47] Finalement, le Bénéficiaire plaide que le Tribunal devrait faire appel à l'équité inter alia dans un cadre où l'Administrateur n'a pas pris les mesures nécessaires quant aux réparations des parties communes en temps opportun.

[48] Le Bénéficiaire plaide que la Transaction12 est signée par C. Leclerc au nom de l'Entrepreneur alors que celui-ci est, selon la preuve, dissout depuis août 2011. En toutes telles circonstances, si les conditions autres sont remplies, l'autorité ou validité de signature de l'Entrepreneur (sauf dol ou fraude, ce que ne relève absolument pas la preuve au dossier) ne rend certes pas la Transaction12 caduque entre le Bénéficiaire et l'Administrateur incluant toute disposition en faveur de l'Administrateur; le Tribunal note d'autre part, quant à l'Entrepreneur, la plaidoirie de la procureure de l'Administrateur appuyée en partie sur l'article 226 (2) b) de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (L.R.C. (1985), ch. C-44) relatif à la dissolution d'une société de constitution fédérale et la possibilité d'intenter des procédures civiles ou administratives dans les 2 ans d'une dissolution. De plus, que celle-ci soit valide conditionnellement à la conclusion de transactions similaires avec des syndicats de copropriété voisins est tout à fait licite.

[49] La Transaction12 est un écrit valablement fait et le Bénéficiaire n'a aucunement déchargé son fardeau de le contredire et il n'y a pas d'autre part, dans les circonstances, opportunité à une discrétion en équité du Tribunal sur cette question.

Points 8 et 9 – Transaction12

- [50] La Décision s'appuie spécifiquement sur la Transaction12 entre autres quant aux Points 8 et 9.
- [51] Quant au Point 9, et tenant compte des descriptions respectives de cette problématique alléguée, on retrouve cet élément d'interstices au mur de maçonnerie au Rapport FDR (tel aux photos 11 et 12) et donc couvert à la Transaction12, dont quittance par le Bénéficiaire.
- [52] Quant au Point 8, toutefois, on ne retrouve pas de mention de cette problématique de fissures sous la lettre du 14 août 2011 ou au Rapport FDR, ni aucune mention d'infiltration d'eau subséquente à la dénonciation de ces fissures, le Tribunal notant la mention générique qu'il n'y a pas observation de signes de joints de dilatation (qui selon le Rapport FDR (section 6.2, p.10) peut permettre « ...dans les plans de faiblesse naturelle pour éviter des fissures aléatoires dans les murs de béton »). Cette mention ne peut avoir effet d'inclure les fissures au mur de fondation du Point 8. Conséquemment, la Transaction12 ne vise pas ce Point, et celui-ci demeurerait valide, sujet à preuve en conséquence, si ce n'est que de l'objection déclinatoire de l'Administrateur quant au délai de six (6) mois pour fins de dénonciation de la découverte du problème.

Délai de dénonciation – Point 8 et Points 4 à 6.

- [53] Il est avancé que la dénonciation du Point 8 à l'Administrateur et, à la Décision, spécifiquement les dénonciations des Point 4, 5 et 6 ont été effectuées postérieurement au délai de dénonciation alors 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.
- [54] Les dispositions législatives suivantes permettent 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).

Nature du délai de dénonciation et conséquences

- [55] Le Tribunal souligne diverses décisions récentes rendues par le soussigné⁷ de même que sous la plume de différents arbitres⁸ à l'effet que la dénonciation prévue à l'article 27 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'art. 27 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.
- [56] Il s'est écoulé plus d'un an entre le constat d'infiltration d'eau au Point 8 et sa dénonciation (et quant au constat de fissures, celui-ci date selon la preuve non contredite de 2009). Le Tribunal adresse d'autre part des conclusions principales autres pour les Points 4 à 6 sous des rubriques distinctes aux présentes.
- [57] Le délai de déchéance (ou préfix) est d'ordre public et le Tribunal doit le déclarer d'office⁹. La Décision identifie spécifiquement les Points 4 à 6 pour délai échu de dénonciation (et l'Administrateur est d'avis que certains de ces points sont exclus de la

⁷ *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 5 mai 2008 au dossier Soreconi 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.

⁸ *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.

⁹ 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.

Garantie par la Transaction¹², ou par prescription ou dispositions réglementaires spécifiques), le Tribunal constate que ces Points (sauf l'élément cage d'escalier au Point 4) sont soulevés par le Bénéficiaire par des dénonciations tardives et donc forclos.

Point 4 – Condensation aux vitrages du Bâtiment.

- [58] Il est fait référence à de la condensation aux portes et fenêtres des unités et de la cage d'escalier. Dans le cas des vitrages des unités, la preuve non contredite indique une découverte et constat de ce problème en décembre 2012.
- [59] Toutefois, dans le cas des vitrages à la cage d'escalier, la Décision indique un constat 'à l'automne 2013', constat entre autres qui se retrouve à la photo A-10.2 et dénote une condensation bien visible à la fenestration. On retrouve cette dénonciation à la correspondance du 20 novembre 2013, et cette problématique n'est pas couverte à la Transaction¹².
- [60] Contrairement à la Décision qui indique dans les deux circonstances (unités et cage d'escalier) plus de neuf mois entre la découverte et constat et la dénonciation, la Réclamation pour la cage d'escalier et la preuve lors de l'audition confirment que la problématique de fenestration à la cage d'escalier n'est pas hors délai.
- [61] Toutefois, cette dénonciation à l'automne 2013, soit plus de trois ans après la réception des parties communes ne peut se réclamer d'une caractéristique de vice caché par le passage du temps. Donc il n'y aurait couverture que ce vice est un vice 'majeur' soit un vice au sens de l'article 2118 C.c.Q., ce qui n'est pas le cas, même sous une interprétation libérale du concept de perte de l'ouvrage que lui accordent certaines jurisprudences et tel que le soulignent les auteurs¹⁰ tels Hon. T. Rousseau-Houle. J.C.A. dans *Les contrats de construction en droit public & privé*¹¹ et plus particulièrement Hon. J.L. Baudouin J.C.A. qui écrit (*La responsabilité civile (5e)*, Cowansville, Yvon Blais, 1998, au no. 1631):

¹⁰ Voir à ce sujet aussi J. Edwards et S. Rodrigue sous *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons* dans le cadre de l'ouvrage *La construction au Québec - perspectives juridiques* (sous la direction de Me Olivier F. Kott - Me Claudine Roy, Ed. Wilson Lafleur, 1998)¹⁰, para. 2.2.2, p.434 :

« Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition. De fait, certains tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière importante, l'usage normal de l'ouvrage. »

¹¹ Montréal, Wilson & Lafleur, 1982, p. 347

« La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination.

- [62] Conséquemment, dans les circonstances, le Point 4 ne peut donner ouverture à la couverture de la Garantie, et le Tribunal maintient la Décision sur ce Point.

Point 1 – Vide technique vertical et Point 3 – Poignée Entrée principale

- [63] Le constat du Point 1 est fixé selon la preuve à la saison estivale 2013 et celui du Point 3 vers le 15 septembre 2013. Pour les mêmes raisons que sous le Point 4, ces Points 1 et 3 ne peuvent être caractérisés de vice au sens de l'article 2118, ce qui aurait possiblement permis couverture. Mais d'abondant, le Tribunal souligne que dans ce cas, le Point 1 n'aurait pas même rencontré les critères du vice caché et aurait été classé à titre de malfaçon seulement donc aurait requis d'être dénoncé dans l'année suivant la réception tel que prévu à l'article 27 (3) du Règlement. Pour ces deux points, conséquemment dans les circonstances, il ne peut être donné ouverture à la couverture de la Garantie, et le Tribunal maintient la Décision sur ces Points.

Point 2. Isolation Évent de plomberie

- [64] La preuve à l'audition a démontré que ce point est conforme à la réglementation en vigueur et non sujet à réclamation.

Point 5 – Système interphone

- [65] Le Bénéficiaire indique d'une part une date de juillet 2013 pour défectuosité affectant l'unité 52, de juin 2012 pour certaines composantes défectueuses pour les unités 54 et 54-A et la Décision avance que prescription de trois (3) ans est acquise selon les dispositions des articles 2921 et 2925 C.c.Q. Sans analyser en détail les dispositions applicables à une prescription, il suffit au Tribunal d'analyser la preuve qui identifie que certaines fonctions (haut-parleur) n'ont jamais fonctionné (juin 2009) et que l'ensemble du système 'a des ratés'.
- [66] Le Bénéficiaire allègue d'une part que le système est anormalement usé et cite un avis de la firme Intercom, mais sans plus, sans aucune preuve au dossier pour étayer cette affirmation du Bénéficiaire. D'autre part, et plus significatif, le Bénéficiaire allègue que c'est l'absence de marquise pendant 3 ans qui a exposé ce système aux intempéries (marquise qui fait l'objet de travaux sous la Transaction12). Toutefois, ce qui doit être analysé ce n'est pas une cause contributrice possible mais plutôt la défectuosité même du système, et celui-ci date clairement de 2009, et est uniquement dénoncé en 2013, hors délai au sens

du Règlement et donc le Bénéficiaire est forclos de ses droits à ce sujet dans le cadre de la Garantie.

Points 6 et 7 – Dalle de béton – porte d'entrée

[67] La date de 2009 en preuve d'un constat d'affaissement de la dalle de béton à la porte d'entrée n'a pas été contestée. Ce qui est avancé par le Bénéficiaire est un vice de design ou de confection que l'on pourrait caractériser sous l'article 2118 C.c.Q. Le Bénéficiaire plaide que cette dalle aurait dû être coulée comme partie intégrante du Bâtiment mais ne supporte cette assertion que par une déclaration que les dalles similaires des bâtiments similaires adjacents (de syndicats autres construits par le même Entrepreneur) ont été coulées en un seul bloc lié à ces bâtiments. Il n'y a aucune preuve au dossier et uniquement un énoncé de comparatif de bâtiment autre ne peut être tenu à titre de preuve. Le Bénéficiaire admet d'autre part que la dalle '... a été construite séparément de la bâtisse' (argumentaire du Bénéficiaire paragr. 82, p. 9).

[68] Il n'est pas nécessaire pour le Tribunal de se prononcer sur la détermination par l'Administrateur à la Décision que cet ouvrage était exclu par application de l'article 29(9) du Règlement :

29. Sont exclus de la garantie :

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;

ce dont doute le Tribunal¹² dans une analyse conjonctive des éléments énumérés de façon illustrative à l'article 29 (9); toutefois, il est clair que cette

¹² Voir l'art 901 C.c.Q. « Font partie intégrante d'un immeuble les meubles qui sont incorporés à l'immeuble, perdent leur individualité et assurent l'utilité de l'immeuble. » Notre Cour d'appel dans l'affaire *Axor Construction Canada ltée c. 3099-2200 Québec inc.*, 2002 CanLII 63107 (QC CA) nous rappelle les 3 critères de l'art. 901, soit : (1) son incorporation (2) la perte de son individualité, et (3) le bien meuble doit assurer l'utilité de l'immeuble.

La Cour nous enseigne qu'il faut interpréter cette disposition de concert avec l'art. 903 :

« 903. Les meubles qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, sont immeubles tant qu'ils y restent et assurent l'utilité de l'immeuble. »

afin de prendre en considération bien saisir le concept d'incorporation, *a contrario* de la réunion matérielle:

11 L'article 903 C.c.Q. énonce un second type d'immobilisation du meuble. Le professeur Lafond répertorie cinq conditions pour cette immobilisation par attache ou réunion matérielle :

1. la présence d'un immeuble.
2. une attache ou une réunion matérielle liant le bien à l'immeuble.
3. la conservation de l'individualité du bien meuble et l'absence d'incorporation.
4. un bien à demeure.
5. une fonction assurant l'utilité de l'immeuble.

Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, Montréal, Les Éditions Thémis, 1999, p. 96.

problématique a été dénoncée hors des délais prévus au Règlement, soit même dans un cas de dégradation graduelle de la découverte en conformité des dispositions de l'article 2118 C.c.Q. de la première manifestation du vice, le Tribunal ayant pris en considération la doctrine majoritaire qui identifie que cette première manifestation se doit d'être d'importance suffisante pour être identifiée par une personne prudente et diligente sans nécessiter d'une expertise particulière.

- [69] Dans les circonstances, toute dénonciation de plus de six mois de la découverte ou survenance (soit en 2013 pour constat en 2009) est clairement hors délai et les droits du Bénéficiaire à une couverture de la Garantie sont alors forclos.

CONCLUSION

- [70] Tenant compte de ce qui précède, 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.

Frais d'arbitrage

- [72] Le Tribunal, s'autorisant de l'article 116 du Règlement, 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.

13 La troisième condition ne pose pas de difficulté en l'espèce. Ce troisième élément sert, avant tout, à distinguer l'immobilisation par attache ou réunion matérielle (903 C.c.Q.) et celle par incorporation (901 C.c.Q.). Il n'y a pas ici, pour l'essentiel, d'incorporation complète à l'immeuble. La bande est plutôt attachée ou réunie physiquement à l'immeuble.

14 La quatrième condition exige l'attache ou la réunion matérielle à demeure. Le droit nouveau ne reprend pas l'expression du C.c. B.-C. « placement à perpétuelle demeure ». S'appuyant, par analogie, sur l'enseignement de la Cour suprême dans *La Cité de Sherbrooke c. Le Bureau des Commissaires d'écoles catholiques romains de la cité de Sherbrooke* [1957] R.C.S. 476., le professeur Lafond dit :

Cet état de fait n'implique évidemment pas un lien à perpétuité entre le bien meuble et l'immeuble d'attache. L'expression « à demeure » ne signifie pas « pour toujours », mais exprime davantage l'idée d'une période de temps indéfinie ou indéterminée, d'un lien permanent, par opposition à un rattachement temporaire ou passager.

Voir aussi pour ces critères *155707 Canada inc. c. Béton Laurier inc.* 2010 QCCA 472

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [73] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
- [74] **MAINTIENT** la Décision de l'Administrateur pour chacun des Points selon et pour les motifs exprimés aux présentes.
- [75] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage, sauf pour un montant de 50\$ à être assumé par le Bénéficiaire.



M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre