

ARBITRAGE

EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DES GARANTIES DES BATIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (RLRQ, c. B-1-1, r.8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec :
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)

CANADA
PROVINCE DE QUEBEC
CCAC : S14-052601-NP
QH : 52968 - 7187

ENTRE : **SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU
5700 PLACE TRENET,**
(le « Bénéficiaire»)

ET **DOMAINE DES MANOIRS INC.,**
(l' « Entrepreneur »)

ET **LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC.,**
(l' « Administrateur »)

SÉANCE ARBITRALE : 8 AVRIL 2016

IDENTIFICATION ET REPRÉSENTATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 5700
PLACE TRENET,**
Situé au 5700, Place Trenet,
Laval (Québec), H7K 3Z2Représenté par Me Clément Locas,
De Grandpré Jolicoeur Avocats,
2000, Avenue Mc Gill, Bureau 1600,
Montréal, (Québec) H3A 3H3**ENTREPRENEUR :****DOMAINE DES MANOIRS INC.,**
Personne morale ayant son siège social au
10 260, des Récollets, Montréal (Québec), H1H4E6

Représentée par Alain L'Espérance, gérant de projet

ADMINISTRATEUR :**LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.**Personne morale ayant son siège social au
9200, Boul. Métropolitain Est, Montréal, Québec
H3A 3H3Représentée par Me François-Olivier Grondin
Bélanger Paradis Avocats, 9200, Boul. Métropolitain
Est, Montréal, Québec, H3H 3H3

ARBITRE :**Yves Fournier**

CHRONOLOGIE DES PRINCIPALES PIÈCES

25 juin 2008	Avis de fin des travaux des parties communes,	(A-5)
27 juin 2008	Lettre de Pierre Bonneville,	(B-6)
15 juillet 2008	Technologue professionnel engagé par l' « Entrepreneur », Formulaire d'inspection pré-réception,	(B-7) (A-6)
21 août 2008	Extrait d'une résolution du Conseil d'administration du Domaine des Manoirs Inc.,	(A-4)
06 février 2009	Avis de fin des travaux des parties communes signée par France Auger, représentante de l'Entrepreneur,	(B-10)
09 février 2009	Courriel du Bénéficiaire adressé à l'Administrateur,	(B-11)
11 février 2009	Courriels échangés entre le Bénéficiaire et l'Administrateur	(B-12)
13-14 février 2009	Photographies montrant des travaux sur la toiture de l'immeuble.	(B-13)
28 septembre 2009	Rapport d'inspection pré-réception établi par le technologue professionnel François Dussault,	(B-17)
13 octobre 2009	Lettre du Bénéficiaire adressée à l'Entrepreneur,	(B-18)
16 octobre 2009	Courriel du Bénéficiaire adressé à l'Administrateur,	(B-19)
9 mars 2010	Facture de Toitures S.P. Deschenes,	(B-23)
19 avril 2009	Courriels du Bénéficiaire adressés à l'Administrateur et photographies jointes en liasse,	(B-24)
27 mai 2010	Rapport de conciliation,	(A-11)
1 ^{er} septembre 2010	Rapport de conciliation suite à l'inspection du 12-08-2010	(B-34)
10 septembre 2010	État de renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises,	(A-7)
14 septembre 2010	Rapport de conciliation (Addenda) en référence au rapport du 1 ^{er} septembre 2010,	(B-35)

22 mai 2014	Rapport de conciliation complémentaire (en référence au rapport du 1 ^{er} septembre 2010),	(B-34) et (B-56)
26 mai 2014	Demande d'arbitrage par le Bénéficiaire,	(B-59)
04 juin 2014	Copie d'une demande d'arbitrage,	(A-1)
04 juin 2014	Confirmation de la demande d'arbitrage par CCAC,	(A-1)
05 juin 2014	Nomination de l'arbitre,	
17 août 2014	Rapport de conciliation,	(A-2)
10 septembre 2015	Conférence téléphonique préparatoire,	
17 septembre 2014	Conférence téléphonique préparatoire,	
18 septembre 2014	Addenda (en référence au rapport émis le 17 avril 2014),	(A-8)
21 octobre 2014	Conférence téléphonique préparatoire;	
26 février 2016	Conférence téléphonique préparatoire;	
02 mars 2016	Audition de la requête.	

DÉCISION SUR REQUÊTE PRÉLIMINAIRE

Introduction

[1] Il s'agit d'un arbitrage, relatif à un bâtiment détenu en copropriété divise, entendu en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹, ci-après appelé « *Règlement* » traitant d'une question préliminaire, requis par les parties lors de la conférence préparatoire du 26 février 2016. Cette question préliminaire poursuit la détermination des dates de fin des travaux des parties communes et de la réception des parties communes.

[2] Les parties ont consenti à prolonger le délai de 30 jours prévu à l'article 122 du *Règlement* relativement à la transmission de la décision arbitrale à celles-ci.

[3] L'immeuble en cause porte l'adresse civique 5700 Place Trenet, à Laval, et est détenu en copropriété divise en douze unités privatives réparties sur trois étages. La construction de l'immeuble remonte à 2008, début 2009.

Mandat et juridiction

[4] L'arbitre soussigné fut initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage formulée par le Bénéficiaire et reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 26 mai 2014. La nomination de l'arbitre remonte au 5 juin 2014.

[5] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal fut confirmée

¹ RLRQ, C. b-1-1, R 8;

PREUVE DU BÉNÉFICIAIRE

François Dussault

[6] François Dussault est un inspecteur en bâtiment et membre des technologues du Québec depuis 15 ans. Il fut reconnu témoin-expert par les parties et le Tribunal. À la requête du Bénéficiaire, il se rendit au 5700 Place Trenet, à Laval, en date du 3 juillet 2014 et procéda en compagnie de membres du Conseil d'administration du Syndicat 5700 Place Trenet et en l'absence de l'Entrepreneur, bien que convoqué, à une inspection pré-réception des parties communes de l'immeuble en cause. Son rapport d'inspection pré-réception (B-17), document de 72 pages, est signé du 28 septembre 2009. Le dépôt du rapport s'est fait de consentement tout comme les pièces transmises par les parties avant l'audition.

[7] Le procureur de l'Administrateur, s'objecta à la production du document (B-17 b), lettre signée du 18 janvier 2010 par Dean Smith, chargé de projet pour l'Entrepreneur, considérant qu'il était tardif de produire ledit document. Le procureur du Bénéficiaire a fait savoir que le document lui avait été remis le matin même de l'audition et qu'il n'était pas au fait de l'existence ce document avant ce jour. Le témoin confirma que ce n'est que la veille de l'audition qu'il retrouva cette lettre.

[8] Le Tribunal dépose illico de l'objection pris sous réserve et permet la production de la pièce dans un premier temps parce que le procureur du Bénéficiaire n'aurait pu le produire avant le jour de l'arbitrage, considérant également sa bonne foi et que ce document fut reconnu plus tard par le représentant de l'Entrepreneur.

Jean-François Hamelin

[9] Monsieur Hamelin est Ingénieur en informatique et agit en tant que conseiller administrateur-adjoint auprès du Bénéficiaire et ce, depuis le 29 octobre 2015. Il est copropriétaire au 5700 Place Trenet depuis novembre 2012. À une certaine époque, il présidait le Conseil d'administration du Bénéficiaire.

[10] Il introduit la pièce B-4 qui se veut la déclaration de copropriété reçue devant Me Jacques Gravel, notaire, le 17 avril 2008 et publiée au Bureau de la publicité des droits, le 21 avril 2008. Il discuta du Cidreq du Syndicat (B-2) faisant état des postes occupés au fil des années par certains copropriétaires au sein du conseil d'administration.

[11] La résolution du conseil d'administration du Domaine des Manoirs Inc. (A-4) du 21 août 2008, également produite, confirme qu'il y a eu changement d'administrateurs effectif à compter du 1^{er} septembre 2018, date à laquelle le Syndicat de la copropriété du 5700 Place Trenet a été formé. Madame Sophie Pelletier devint à cette dernière date la présidente du Conseil d'administration.

[12] La pièce B-11, courriel transmis par Sophie Pelletier le 9 février 2009 à l'Administrateur, Michel Labelle, tout comme les pièces B-12 et B-24 sont reconnues par l'Administrateur. Le procureur de ce dernier confirma que monsieur Labelle était responsable de la conciliation pour La Garantie Habitation du Québec Inc. (l'Administrateur).

[13] Les pièces B-10 et A-5 et A-6 furent admises par l'Administrateur. L'avis de fin des travaux des parties communes (B-10) transmis par l'Entrepreneur et daté du 6 février 2009 ne porte pas de cachet de réception de Qualité Habitation. Tandis qu'un autre avis de fin des travaux des parties communes (A-5), transmis et signé à nouveau par Diane Auger pour l'Entrepreneur, montre un cachet de réception également daté du 6 février 2009.

Roger Mouhanna

[14] Monsieur Mouhanna, président actuel du Syndicat confirma qu'il était l'un des copropriétaires à l'époque où Madame Sophie Pelletier accepta ce poste.

PREUVE DE L'ENTREPRENEUR**Alain L'Espérance**

[15] Monsieur Alain L'Espérance est gérant de projet pour le compte de l'Entrepreneur. Il atteste que les photos (B-15) montrant la toiture de l'immeuble furent prises en 2009 alors que Toitures S.P. Deschenes procédaient à faire des réparations sur celle-ci pour le compte de ce dernier.

[16] Le témoin reconnaît la signature de Diane Auger apposée sur l'Avis de fin des travaux des parties communes daté du 25 juin 2008 (A-5) et dont le cachet de réception est du 6 février 2009. Celle-ci travaillait pour le Domaine des Manoirs. Il en est tout autant pour le second avis de fin des travaux des parties communes daté du 6 février 2009 qui porte la même signature.

[17] Il ne peut assurer que l'avis du 25 juin 2008 (A-5) fut transmis de façon contemporaine à cette même date.

[18] Le procureur du Bénéficiaire fit reconnaître au témoin le courriel du 9 février 2009 (B-12) transmis à madame Sophie Pelletier et à l'Entrepreneur par l'Administrateur et qui expose notamment :

« Après vérifications auprès de l'entrepreneur (Madame Auger), l'article du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs s'applique en fonction de la date de la réception de l'avis de fin des travaux, soit le 6 février 2009;

...

Ainsi donc, la couverture de la garantie des malfaçons et vices cachés commence soit à la date de l'inspection du rapport (réception des parties communes) fait par le professionnel mandaté par le syndicat ou soit six mois plus tard de la réception de cet avis, soit le 6 août 2009.

*Michel Labelle
Responsable conciliation »*

[19] Il doit concéder que le technologue professionnel, Pierre Bonneville, fut engagé et payé par l'Entrepreneur pour avoir procédé à la réception des parties communes en l'absence du Bénéficiaire (B-6 et A-6).

[20] Selon le représentant de l'Entrepreneur, les travaux de construction du 5700 Place Trenet ont été parfaits au début de 2008. À plusieurs reprises, il a rencontré le conciliateur Normand Pître en présence des représentants du Syndicat tout comme ce fut le cas avec Richard Massé, l'autre conciliateur attiré ultérieurement à l'immeuble du 5700 Place Trenet.

[21] La pièce B-17 b, lettre signée par Dean Smith, en date du 18 janvier 2010, est identifiée par le témoin comme étant un gestionnaire de projet pour l'Entrepreneur. Ledit document atteste que les travaux intérieurs prescrits au rapport d'inspection pré-réception ont été complétés.

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

Richard Massé

[22] Monsieur Richard Massé fut inspecteur pour Qualité Habitation pendant quatre (4) ans et ce, jusqu'à 2015. Antérieurement, il a agi notamment comme

inspecteur, chargé de projet. Il est technologue professionnel depuis avril 2000. Il possède particulièrement un DEC en techniques professionnelles, un baccalauréat en administration et 3 certificats.

[23] Le rapport de conciliation du 17 avril 2014 fut rédigé par lui tout comme l'Addenda du 18 septembre 2014 qui servit, selon le conciliateur, à discuter d'un point qui fut omis lors du rapport initial.

[24] Me François-Olivier Godin s'est appliqué à faire clarifier la page d'introduction du Rapport de conciliation daté du 17 avril 2014 (A-2). Monsieur Massé indique que le "numéro de dossier" # 52968 correspond à l'enregistrement de l'immeuble chez Qualité Habitation. Le "numéro de conciliation" # 7187 se prête au numéro de la plainte chez la Garantie.

[25] La "date de fin des travaux des parties communes (Avis de fin des travaux)", à savoir le 25 juin 2008, prend sa source dans les rapports de conciliation antérieurs signés par monsieur Pitre en 2010 (A-11). Le témoin poursuit :

« Les rapports ont été entérinés en 2010, quatre ans plus tard, on garde la même date d'autant plus qu'il n'y a jamais eu de demande de révision. Mon adjointe me donne les documents, elle prend les dates qui ont été établies, moi, je fais une brève vérification. Ça coordonne. Donc, on prend ceux-là. »

[26] Quant à la "date de la réception des parties communes", soit le 1^{er} septembre 2008, il avance :

« ...principalement de monsieur Pitre dans son rapport. Au début, il indiquait "transfert administratif" et par la suite, il a indiqué "réception des parties communes". »

[27] Le Tribunal le questionne sur le sens qu'il donne à "brève vérification". Il s'explique :

Monsieur Massé :
(...)

« En somme, c'est qu'il y a déjà des rapports qui ont été produits. Ils sont

donc dans le système. Les dates sont fixées. Nous, on les prend parce qu'il y a déjà des rapports de fait. Si ça avait été une réclamation originale, mais là on n'aurait pas eu de date de départ. Là, on est porté à plus faire des vérifications. Dans le cas présent, il y avait déjà trois (3) rapports produits par monsieur Pitre. Donc, on a pris peut-être bêtement les dates du rapport de monsieur Pitre qui avaient été inscrites au rapport. »

«Q. : Vous les avez tout simplement repris, mais vous n'avez pas fait de vérifications.

R : Non»

[28] En contre-interrogatoire, monsieur Massé indique que la rédaction d'un Addenda " ne doit pas traîner ". Me Clément Lucas lui fait remarquer que sa décision initiale était du 17 avril 2014 et que son addenda fut rendu le 18 septembre 2014. Pour ce qui est du rapport daté du 1^{er} septembre 2010 (B-34) il fut suivi d'un addenda le 22 mai 2014. (B-56).

[29] Le conciliateur convient qu'il était en possession au moment de signer ses rapports (1) de l'extrait de la résolution du 21 août 2008 indiquant le changement des administrateurs au 1^{er} septembre 2008 (A-4), (2) de l'avis de fin des travaux des parties communes daté du 25 juin 2008 et reçu le 6 février 2009 (A-5) et (3) du formulaire d'inspection pré-réception (A-6) indiquant la fin des travaux au 15 juillet 2008 et la date de la déclaration de réception du 27 juin 2008, formulaire signé par l'Entrepreneur et le technologue uniquement.

[30] Quant à la pièce (B-10), il faut reconnaître qu'elle identifie à titre du bâtiment, l'adresse du 5900 Place Trenet, à Laval, que le Bénéficiaire est le Syndicat de la copropriété du 5700 Place Trenet et que la présidente est Sophie Pelletier, domiciliée et résidant au 5700 Place Trenet, appartement 101. Même si ce document n'a pas reçu de cachet de réception, le conciliateur avoue qu'il se souvient du document mais qu'il a uniquement remarqué l'adresse du bâtiment.

[31] Curieusement, monsieur Massé n'a jamais eu ou vu les courriels produits (B-11 et B-12 en liasse) et dont l'expéditeur ou le destinataire est Michel

Labelle, responsable de la conciliation chez Qualité Habitation.

[32] Le Tribunal se permet de retranscrire certains courriels. Celui du 9 février 2009 adressé à monsieur Labelle se lit comme suit (B-11) :

« Objet : Dossier # 52968 : - Avis de fin des travaux des parties communes

Bonjour M. Labelle,

Tel que demandé à Mme France Auger, représentante d'Aldo Construction, j'ai reçu en date du 6 février 2009 par la poste l'avis de fin des travaux des parties communes.

Vous le trouverez en fichier joint.

Je vous invite à prendre connaissance de la date de fin des travaux (25 juin 2008). Comment ce document peut m'être adressé à cette date en tant que présidente alors que le syndicat a été formé le 1^{er} septembre 2008?

J'attends donc de vos nouvelles afin d'établir clairement la date à partir de laquelle le délai de 6 mois sera applicable.

Merci pour tout et bonne journée.

Sophie Pelletier
Présidente du syndicat de la copropriété 5700 place Trenet. »

(Je souligne).

[33] Il faut noter le courriel où monsieur Michel Labelle indiquait à madame Pelletier que la date de réception de l'avis de fin des travaux était le 6 février 2009. Sophie Pelletier répondit ainsi au responsable de la conciliation le 11 février 2009 (B-12) :

« Bonjour Monsieur Labelle,

Après avoir pris connaissance de votre courriel, tout est maintenant plus clair.

Nous verrons donc à mandater un technologue professionnel pour effectuer l'inspection pré-réception des parties communes de notre bâtiment.

Compte tenu que nous avons jusqu'au 6 août 2009 pour le faire, nous croyons alors pertinent d'attendre au printemps.

D'ici là, nous verrons à dénoncer les travaux non complétés à ce jour ou

encore les réparations (toiture) à effectuer. Vous recevrez le tout conforme par courriel tel que convenu.

Concernant l'avis de fin des travaux que je viens de recevoir, est-ce que je me dois d'en faire une copie à chaque copropriétaire ou si cela relève de la responsabilité de l'entrepreneur de leur faire parvenir? Est-ce que chaque copropriétaire aurait dû recevoir un avis de fin des travaux pour leurs parties privatives respectives similaire à celui reçu pour les parties communes? Si oui, je n'ai jamais rien reçu de tel pour mon condo.

Merci encore une fois pour votre précieuse collaboration dans ce dossier.

*Sophie Pelletier
Présidente du Syndicat de la copropriété du 5700 Place Trénet. »*

(Je souligne)

[34] Finalement, monsieur Labelle l'instruit sur la procédure à suivre par retour de courriel le même jour (B-12) :

« Madame Pelletier,

En effet, la première étape du processus habituel de réception des parties communes est l'envoi, par l'entrepreneur d'un avis de fin des travaux au syndicat des copropriétaires et à chaque bénéficiaire (copropriétaire) connu. Les travaux doivent alors être terminés et seuls les menus travaux pourraient rester à faire, c'est-à-dire des travaux de faible envergure comme l'installation d'un luminaire ou d'une pièce de quincaillerie manquante.

*Une fois cet avis de fin des travaux reçu par l'entrepreneur, le syndicat doit choisir le professionnel du bâtiment pour effectuer l'inspection des parties communes *s'il ne le fait pas, la règle de présomption de réception pourrait s'appliquer. Cette inspection est effectuée conjointement par ce professionnel, l'entrepreneur et le syndicat, et ce, à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur.*

Dans les circonstances, l'entrepreneur devra s'assurer qu'il a déjà transmis à tous.

*Apprécié pour votre collaboration.
Michel Labelle
Responsable conciliation »*

[35] Le rapport d'inspection pré-réception du 3 juillet 2009 (B-17) signé par François Dussault n'a pas été reconnu par monsieur Pitre selon Richard Massé. Ce dernier tient le propos suivant : " il l'a traité de la même manière, à savoir comme une dénonciation standard "!

[36] Le rapport de conciliation complémentaire (B-56) du 22 mai 2014 a repris

exactement les mêmes dates que le rapport initial du 1^{er} septembre 2010, selon son auteur. Monsieur Massé ne peut expliquer pourquoi dans la décision de mai 2014, il écrit sous le titre "Décision" :

"Considérant que ce point avait déjà fait l'objet d'une décision à l'intérieur du rapport de conciliation lors de la réception des parties communes au 12 août 2010.

[37] Le procureur du Bénéficiaire le dirige au rapport de conciliation du 1^{er} septembre 2010 (B-34), où la date d'inspection est le 12 août 2010. Il reconnaît avoir ciblé la mauvaise date.

[38] Placé en face de la résolution du 21 août 2008 (A-4), établissant la date du 25 juin 2008 comme date de fin de travaux des parties communes. il doit acquiescer que cette date ne peut tenir. Il reconnaîtra qu'il pas non plus questionné quelque membre du Syndicat quant à la validité de la date du 25 juin 2008 de la pièce A-5. Il conclura :

"C'est ce que j'aurai dû faire... je n'ai pas creusé, on n'a pas cherché. J'ai strictement pris les vieilles dates"*

[39] Le formulaire d'inspection pré-réception (A-6) signé par le technologue choisi et payé par l'Entrepreneur montre la même signature pour l'Entrepreneur et le Syndicat. Cette perfidie n'a pas interpellée le rédacteur du rapport. Il en est tout autant pour la date du 27 juin 2008 du rapport, date antérieure à la formation du Syndicat Bénéficiaire survenue au 1^{er} septembre 2008.

[40] En contre-interrogatoire, monsieur Massé indique *avoir statué* dans le même sens que monsieur Pitre pour les deux (2) dates qui sont en cause dans présente décision et d'ajouter :

"C'est de mon propre chef que je vérifie les rapports de monsieur Pitre"

[41] Le témoin détermine la date de la fin des travaux des parties communes en considérant "*simplement que l'immeuble est prêt à l'usage pour lequel on le destine*". Et d'ajouter, qu'il serait probablement arrivé aux mêmes conclusions que monsieur Pitre, contrairement à ce qu'il avait laissé entendre plutôt dans son témoignage.

DISCUSSION

[42] Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs instauré par le législateur provincial contribue à encadrer les droits et obligations des parties, à protéger les acheteurs et à renforcer la qualité des bâtiments neufs. C'est ainsi que le Procureur général du Québec intervenait dans une décision² rendue sous la couverture du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

"Les dispositions à caractère social de ce règlement visent principalement à remédier au déséquilibre existant entre le consommateur et les entrepreneurs lors de mésententes dans leurs relations contractuelles. En empruntant un fonctionnement moins formaliste, moins onéreux et mieux spécialisé, le système d'arbitrage vient s'insérer dans une politique législative globale visant l'établissement d'un régime complet de protection du public dans le domaine de la construction résidentielle"

[43] Cette réglementation s'inscrit indéniablement à cette famille de législations visant la protection du consommateur. À cela s'ajoutent la volonté de mettre en place un système pour répondre de façon rapide et à coût moindre aux différends pouvant naître entre un bénéficiaire et un entrepreneur.

[44] Le Tribunal estime apodictique de reprendre certains articles pertinents du *Règlement*. La "réception des parties communes" est définie ainsi par le

² Les Habitations Sylvain Ménard Inc. c. Gilles Lebire es qualités, et al , 540-17-034723-075 : Mémoire de l'intervenant : Le procureur général du Québec, p.5

législateur à l'article 25 :

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

[45] Le même article définit "la fin des travaux des parties communes" comme suit :

" [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. "
(Je souligne)

[46] Il m'apparaît impératif de dresser un historique devant servir à tirer les conclusions quant aux demandes initiales présentées.

[47] Le Syndicat de la copropriété du 5700 Place Trenet a été constitué par la publication d'une déclaration de copropriété datée du 21 avril 2008 reçue devant Me Jacques Gravel, notaire, le 17 avril 2008 et dont copie fut publiée au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval (B-4 et B-5) et dont le déclarant fut Domaine des Manoirs Inc. (l'Entrepreneur).

[48] Le Syndicat a été immatriculé au Registre des entreprises du Québec le 23 juin 2008 (B-2). L'Entrepreneur a conservé la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires jusqu'au 30 juin 2008 et il est demeuré administrateur provisoire du Syndicat jusqu'au 1^{er} septembre 2008 (B-2 et A-4).

[49] Pourtant, le 27 juin 2008, l'Entrepreneur de concert avec un technologue professionnel procédaient à une réception des parties communes alors que ce même Entrepreneur contrôlait toujours l'assemblée des copropriétaires (B-6).

[50] Le 6 février 2009, la présidente du Syndicat et Qualité Habitation du Québec recevaient de l'Entrepreneur par la poste un avis de fin des travaux des parties communes avec l'attestation du 25 juin 2008 à titre de date de fin des travaux (A-5).

[51] Faut-il rappeler que la présidente du Syndicat, Sophie Pelletier, transmettait cette interrogation à l'Administrateur (Michel Labelle), le 9 février 2009 (B-11) :

" (...) Comment ce document peut m'être adressé à cette date en tant que présidente, alors que le Syndicat a été formé le 1^{er} septembre 2008?

J'attends de vos nouvelles afin d'établir clairement la date à partir de laquelle le délai de six mois sera applicable (...) "

[52] Le 6 février 2009 était transmis un second avis de fin des travaux à la présidente. Elle communiquait à nouveau avec l'Administrateur (B-10 et B-24), en l'occurrence, à monsieur Labelle, pour lui faire de la situation.

" (...) J'ai aussi joint l'avis de fin de travaux des parties communes en date du 6 février 2009. Un premier avis nous avait été envoyé à mon nom en date du 25 juin 2008 alors que j'ai pris possession de mon condo le 4 juillet 2008 et nommée présidente le 1^{er} septembre 2008 (...) "

[53] Les échanges de courriels des 9 et 11 février 2009 (B-12) entre madame Pelletier et Michel Labelle méritent un rappel :

" (...) Après vérifications auprès de l'entrepreneur (Mme Auger), l'article 25 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs s'applique en fonction de la date de réception de la fin des travaux, soit le 9 février 2009 (...) "

Ainsi donc, la couverture de la garantie des malfaçons et vices cachés commence soit à la date de l'inspection du rapport (réception des parties communes) fait par le professionnel mandaté par le syndicat ou six mois plus tard, la réception de cet avis, soit le 6 août 2009. (...) »

(Je souligne)

[54] À ce dernier envoi, la présidente du Syndicat retournait cette réponse :

"(...) Nous verrons à mandater un technologue professionnel pour effectuer l'inspection pré-réception des parties communes de notre bâtiment.

Compte tenu que nous avons jusqu'au 6 août 2009 pour le faire, nous croyons alors pertinent de le faire au printemps.

Concernant l'avis de fin de travaux que je viens de recevoir, est-ce que je me dois d'en faire une copie à chaque copropriétaire ou si cela relève de la responsabilité de l'entrepreneur de le faire? Est-ce que chaque copropriétaire aurait dû recevoir un avis de fins des travaux des pour leurs parties privatives respectives similaire à celui pour les parties communes? Si oui, je n'ai jamais rien reçu de tel pour mon condo (...) "

(Je souligne)

[55] Monsieur Labelle concluait par cet envoi du 11 février 2009 à madame Pelletier.

"(...) En effet, la première partie du processus habituel de réception par parties communes est l'envoi par l'entrepreneur d'un avis de fin de travaux au syndicat des copropriétaires et à chaque bénéficiaire (copropriétaires connus). Les travaux doivent alors être terminés et seuls les menus travaux pourraient rester à faire, c'est-à-dire des travaux de faible envergure, comme l'installation d'un luminaire ou d'une pièce de quincaillerie manquante (...)

*Une fois cet avis de fin des travaux reçu par l'entrepreneur, le syndicat doit choisir le professionnel du bâtiment pour effectuer l'inspection des parties communes *s'il ne le fait pas, la règle de présomption de réception pourrait s'appliquer. Cette inspection est effectuée conjointement par ce professionnel, l'entrepreneur et le syndicat, et ce, à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur.*

Dans ces circonstances, l'entrepreneur devra s'assurer qu'il l'a déjà transmis à tous. (...)"

(Je souligne)

[56] Je remarque que les courriels transmis par l'Administrateur à l'intérieur de ces échanges étaient également acheminés à l'Entrepreneur.

LA NOTION DE DÉCISION AU RAPPORT

[57] Les dates de fin des travaux des parties communes et la réception des parties communes identifiées en préalable au Rapport de conciliation à la portion intitulée « *Décision de l'Administrateur* » sont-elles des décisions? L'argument est apporté lors de l'audition.

[58] Comment peut se définir la décision de l'Administrateur? Pour certains, dont ma collègue Johanne Dépatis, dans l'affaire *3984583 Canada Inc. et la Garantie des Bâtiments Neufs de l'APCHQ et Lina Al-Karkhi et al.*³, la décision n'a pas de caractère judiciaire. Je la cite :

"[150] Avec égards, d'une part, l'administrateur n'a pas de caractère judiciaire puisqu'il est en fait d'avantage assimilable à un assureur devant son assuré.

(...)

*[152] En somme, une décision de l'administrateur n'est pas une décision judiciaire ni celle d'un corps policier indépendant et autonome. Il s'agit plutôt, selon l'expression employée par la Cour Supérieure dans *La Garantie habitation du Québec c. Masson*, REJB 2002-33076, de la décision unilatérale du garant, en l'occurrence, l'administrateur."*

[59] Pour d'autres, dont Me Philippe Ewart, la décision s'inscrit dans un processus quasi-judiciaire. Ce dernier, dans l'affaire *Desrochers c. Sotramont Québec et la Garantie Habitation du Québec*⁴, s'exprime ainsi :

" [175] L'Administrateur se doit d'agir suivant un processus quasi-judiciaire lorsqu'il accomplit des actes quasi-judiciaires et le remboursement d'acomptes et la détermination d'une couverture pour vices ou malfaçons sont des actes qui portent atteinte à des droits individuels, et qui, quant à chacune des Parties dans le cadre du Règlement, sont d'une nature et gravité appropriées à être qualifiées d'actes quasi-judiciaires et à requérir que

³ SORECONI 060124001, 20 août 2008

⁴ CCAC S09-17040 – NP, 18 janvier 2010

l'Administrateur agisse alors sous, et soit soumis à, un processus quasi-judiciaire.

[176] L'Administrateur se doit selon le Tribunal d'assurer un processus quasi-judiciaire à ses décisions qui emportent acte quasi-judiciaire, soit le respect des règles de justice naturelle ou fondamentale (incluant l'opportunité aux parties d'être présentes aux inspections de l'Administrateur et de chacune pouvoir alors représenter les faits pertinents et leur position respective en découlant) et la nécessité, afin d'assurer ces règles, que les décisions soient motivées de façon appropriée et le corollaire que celles-ci soient rendues en bénéficiant de l'expertise requise de l'Administrateur ou des personnes agissant au sein de sa structure organisationnelle, selon la nature et importance des réclamations visées ou des déterminations requises. "

[60] Il peut s'agir d'une décision purement administrative qui n'est soumise à aucun processus judiciaire ou quasi-judiciaire. L'article 18 du *Règlement* ne réclame aucunement que l'inspection procède en présence du bénéficiaire » et de l'entrepreneur. Mais il demeure que l'Administrateur par l'intermédiaire de son conciliateur évaluera la situation en fonction des faits constatés et du droit applicable.

[61] Tous les rapports de conciliation rendus entre les présentes parties se présentent avec la même ossature. Sur la page frontispice de rapport nous retrouvons l'identification des parties, l'identification du bâtiment, la date des travaux des parties communes, la date de la réception des parties communes, la date de réclamation, la date de la visite des lieux, les conditions climatiques et les présences lors de l'inspection. À la seconde page, on définit le mandat et on présente le sommaire de la décision. Suivent les différentes notes retenues par le conciliateur. Finalement, le conciliateur livre sa décision dans ce qui est appelé "Décision de l'Administrateur".

[62] En aucun temps les deux dates sous études n'ont fait l'objet d'une décision rendue dans le cadre d'une "Décision de l'Administrateur". Comment un bénéficiaire non représenté par procureur peut comprendre que ces deux dates sont en soi des décisions et qu'il n'y a pas de distinction à faire entre ce

qui en début du rapport de conciliation et le texte sous le titre Décision de l'Administrateur? La question se pose.

[63] À cela s'ajoute le libellé de l'article 35 du *Règlement* qui stipule :

" Le bénéficiaire ou l'entrepreneur insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. "

(Je souligne)

[64] Il est plutôt curieux que l'Administrateur exprime sa décision ou ses décisions sous deux formes différentes : l'une sans explication ou justification (date de fin des travaux et date de réception des parties communes), l'autre exposant la ou les prétentions de l'une et/ou de l'autre des parties sur un ou des points précis et pour lesquels une décision est rendue. Au surplus, le positionnement de ces décisions dans le rapport de conciliation contraste et discord. Bref, rien pour simplifier la compréhension pour "monsieur tout le monde."

[65] Même si j'arrivais à la conclusion que les deux dates inscrites au rapport de conciliation traitant de la date de fin des travaux et date de réception des parties communes, il n'en reste pas moins que le Tribunal d'arbitrage ne pourrait débattre de ces questions puisqu'initialement, il n'y aurait pas eu de décision de l'Administrateur comme le propose le procureur de ce dernier. Mais encore faut-il considérer à nouveau ce qu'est une décision!

DATE DE LA FIN DES TRAVAUX

[66] Le procureur de l'Administrateur soumet que la date de la fin des travaux fut cristallisée dans le temps à partir du moment où le conciliateur, Normand Pitre, dans sa décision du 1^{er} septembre 2010 (B-34,) ciblait le 25 juin 2008.

[67] Il ajoute que le Bénéficiaire disposait alors d'un délai de 30 jours pour porter cette décision en arbitrage. Aucune preuve d'impossibilité d'agir ne fut présentée par ce dernier. Il évoque l'adage que "nul n'est censé ignorer la Loi". Le recours du Bénéficiaire serait dès lors périmé.

[68] Me Godin cite un passage de la décision de Me Jeffrey Edwards, dans l'affaire *SDC MRLH c. Les Constructeurs G. Maletti Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*⁵ :

" Bien que le tribunal d'arbitrage sympathise avec la situation des copropriétaires et qu'il soit sensible au fait qu'aucun d'eux ne possédait d'expérience dans la gestion de l'Administration d'un syndicat de copropriété et des règles parfois complexes du Règlement, il est d'avis que le Bénéficiaire aurait dû agir plus tôt. Le Tribunal d'arbitrage estime que dans les six (6) mois entourant sa formation, soit au plus tard le 15 novembre 2013, le Bénéficiaire et ses membres auraient dû être suffisamment informés de leurs droits pour remarquer qu'ils n'avaient pas d'attestation de réception des parties communes et qu'ils devaient alors procéder à la réception des parties communes. "

[69] Le Tribunal note que dans cette décision arbitrale le bénéficiaire n'avait pas procédé à la réception des parties communes et que contrairement à la présente affaire où l'Administrateur a exposé sa position à la présidente du Syndicat par l'intermédiaire de monsieur Labelle bien avant la première décision.

⁵ SORECONI 050715001, 7 juin 2006, p. 7

[70] Le procureur dresse un parallèle avec la décision de Me Jean-Robert Leblanc, dans l'affaire *SDC du 209 Ange-Martin c. les Constructions LGF Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*⁶ où l'Administrateur avait rendu une décision plus d'un an auparavant et à l'encontre de laquelle aucune demande d'arbitrage n'avait été faite dans les délais prescrits suivant la réception de la dite décision par le Bénéficiaire. L'arbitre apporte, notamment, les considérants suivants :

[30] CONSIDÉRANT que dans le présent dossier, depuis le rapport de conciliation du 12 septembre 2012 (Pièce A-5), la date de réception des parties communes a été fixée administrativement par le conciliateur au 24 septembre 2010 et ce, sans jamais avoir été contestée jusqu'à ce jour;

[31] CONSIDÉRANT qu'en raison des défauts de procédure de l'Entrepreneur, le Bénéficiaire a été privé de son droit de faire inspecter le bâtiment par un professionnel du bâtiment dans le cadre de l'établissement d'une date de réception des parties communes;

[32] CONSIDÉRANT que la « Réception des parties communes » n'a jamais eu lieu dans les faits;

[32] CONSIDÉRANT que la date de réception des parties communes fixée par L'Administrateur est contestée par le Bénéficiaire;

[32] CONSIDÉRANT que les dispositions du Règlement à l'égard de les dates de fin des travaux et de réception des parties communes n'ont pas été respectées par L'Entrepreneur;

[33] CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire de fixer une date de « Réception des parties communes » dans le cadre de l'application de la Garantie pour en connaître le début et la fin;

[34] CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article 116 du Règlement, le tribunal arbitral est habilité à recourir à l'équité dans des circonstances particulières;

[35] CONSIDÉRANT que le retour à l'équité soit être équitable autant pour le Bénéficiaire que pour l'Administrateur;

[36] CONSIDÉRANT que l'absence de détermination d'une date officielle de « Réception des parties communes » aurait pour effet de laisser les parties dans une incertitude juridique ou même de favoriser une partie au détriment de l'autre;

[37] CONSIDÉRANT qu'aucune des parties n'a soumis de

⁶ CCAC S14-071601- NP, 8 juin 2015

contestation de la date ou demandé au tribunal arbitral de déterminer ou de modifier la date de « Fin des travaux » établie au 28 mai 2009 dans plusieurs rapports de conciliation;

[...]

ACCUEILLE en partie la requête du Bénéficiaire;

CONFIRME que la date de « Réception des parties communes est le 24 septembre 2010;

RECOURT à l'équité;

PROLONGE jusqu'au 30 juin 2015 l'application des dispositions de l'article 27 (4°) du Règlement quant à la protection contre les vices cachés au sens de article 1726 et 2103 du Code civil du Québec pour les vices futurs, non dénoncés préalablement de la reddition séance tenante de la présente décision interlocutoire, soit le 13 janvier 2015;

PREND ACTE que la date de « Fin des travaux » a été indiquée comme étant le 28 mai 2009 dans les rapports déposés en preuve;"

[71] Pour l'Administrateur, les dates arrêtées par le conciliateur Normand Pitre sont celles à retenir. Il fait référence à la décision de mon collègue, Me Michel A. Jeannot, dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires Les Villas du Golf_Phase II, et copropriété du 4463 à 4469 Boul. Dagenais Ouest et Syndicat des copropriétaires du 4471 à 4473 Boul. Dagenais Ouest et als c. Les Maisons Zibeline et La Garantie Habitation et la Garantie des maisons neuves de L'APCHQ.*⁷

"[27] Selon la jurisprudence constante, il m'appartient de déterminer une date de réception des parties communes puisque, à défaut, la présente décision aurait comme conséquence de faire revivre des garanties déjà éteintes par l'écoulement du temps, une situation qui aurait pour conséquence d'octroyer dans certains cas, des garanties de toute évidence plus longues que celles prévues par le législateur (et subsidiairement à partir desquelles l'Administrateur établit et perçoit des primes pour offrir et respecter les garanties prescrites par le Règlement).

[28] Le soussigné est d'avis et adhère à la jurisprudence constante à l'effet que, et pour éviter une situation inéquitable à l'égard d'une

⁷ CCAC S09-180801 – NP et S09-100902 – NP, 15 mars 2010

partie (ce qui inclut l'Administrateur), il est justifié de faire appel à l'article 116, de juger en équité, et donc déterminer à même la preuve qui m'est offerte, une date de réception des parties communes.

[29] Quant à la détermination, je me réfère à la pièce GMN-10, un extrait du fichier informatisé de l'Inspecteur Général des Institutions Financières (IGIF), lequel nous informe que le transfert de contrôle du Syndicat, de l'Entrepreneur aux copropriétaires aurait été fait, ou du moins signé en juillet 2007 pour faire l'objet d'un dépôt (auprès de l'Inspecteur Général des Institutions Financières) en octobre 2007. Personne ne nous explique la raison du délai entre l'exécution du transfert et son dépôt, chose certaine, après octobre 2007, nul ne peut contester que le Syndicat n'était plus sous la possession et/ou contrôle de l'Entrepreneur et c'est donc le 1^{er} novembre que je retiendrai;"

[71] Me Godin propose qu'il n'y ait pas lieu de modifier les dates retenues par les conciliateurs. Lorsqu'il y a une multiplicité de dates de fin des travaux, il faut retourner à la base. La date inscrite par le technologue professionnel Pierre Bonneville au formulaire d'inspection pré-réception (A-6), soit le 27 juin 2008, doit être retenue. Monsieur Bonneville a considéré que les travaux étaient de facto terminés. Aucune preuve n'établit que les travaux n'étaient pas terminés selon l'Administrateur.

[72] Le Tribunal ne peut adhérer à cette avenue puisque la date serait antérieure à la formation du Syndicat Bénéficiaire qui remonte au 1^{er} septembre 2008. En d'autres mots on devrait reconnaître que l'Entrepreneur pourrait se remettre un avis de fin des travaux alors que le Syndicat est toujours sous son contrôle. J'ajouterai que le technologue professionnel est au fait et/ou devrait savoir que ses services doivent être retenus et payés par le Bénéficiaire et que celui-ci doit être présent lors de l'inspection. Peut-on lui accorder quelque crédibilité dans les circonstances? Pour le soussigné, poser la question, c'est y répondre.

[73] Une autre décision est rapportée par Me Godin lequel la qualifie comme ayant le plus de rapprochements avec la décision sous étude. Il fait référence particulièrement aux paragraphes suivants de la sentence arbitrale de mon collègue, Me Jean-Philippe Ewart, dans l'affaire *Syndicat de la copropriété*

14815 Sherbrooke Est c. 9101-9901 Québec Inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ⁸:

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

[...]

[47] L'Administrateur a déterminé une date de réception des parties communes comme étant survenue le 20 mars 2008, appliquant un délai de six (6) mois de la date de la première réunion des administrateurs (20 septembre 2007), à laquelle l'Entrepreneur 'transfère' l'administration du Bâtiment au Bénéficiaire, le Tribunal notant que la perte de contrôle du syndicat par L'Entrepreneur (le 18 mai 2007) est antérieure à cette réunion de quatre (4) mois.

[...]

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

[...]

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

Réception et délai de dénonciation

⁸CCAC S09-230701- NP, 5 août 2011

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

- Que les contrats de garantie (Pièce A-1 en liasse) sont signés pour les unités visées aux présentes le ou avant le 17 mai 2007;
- Que le syndicat Bénéficiaire n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur en date du 18 mai 2007;
- Que quoique le Tribunal ne retienne pas le formulaire de 'Liste d'inspection' (Pièce A-10 et E-1) et son contenu comme une réception des parties communes conforme, le Tribunal note toutefois que le professionnel du bâtiment prévoit une date de fin des travaux au Printemps 2007 (et le Tribunal souligne et tient compte de la nature des travaux que ce professionnel indique comme devant être parachevés);
- Que les formulaires 'd'inspection pré-réception' pour les parties privatives déposés au dossier et qui emportent déclaration de réception sont signés par chacun des copropriétaires (et lors de l'achat d'une unité par deux acheteurs, par les deux) et indiquent, dans un cadre où ces formulaires couvrent divers éléments s'adressent aux parties communes, dans leur majorité, incluant les cinq premiers acheteurs (constituant contrôle du Bénéficiaire), une date de fin des travaux pour parties privatives de mars 2007;
- Et nonobstant la preuve déposée par l'Entrepreneur quant aux documents identifiés aux présentes et quant aux dates de remise et encore plus dates de signature, alors que le Tribunal n'accorde aucune crédibilité à ces éléments,

Le Tribunal, s'appuyant sur l'équité, et entre autre sur le concept d'habitabilité de l'immeuble (9), la date où le Bâtiment est en état de servir conformément, à l'usage auquel on le destine, dans un conteste où s'applique l'article 25.1 du Règlement, et tenant compte de l'indication par le représentant du Bénéficiaire que le tout était terminé en septembre 2007 et des autres éléments de preuve pertinents décrits aux présentes, fixe la date de réception des parties communes au 18 novembre 2007, soit six (6) mois de la date du transfert de contrôle du Bénéficiaire (18 mai 2007), le Tribunal soulignant toutefois qu'il n'est pas un calcul automatique que la fin des travaux ou la réception se doit en toutes circonstances d'être suivant six mois du changement de contrôle du syndicat, ou suivant une première assemblée du conseil du syndicat suite à ce transfert de contrôle, au contraire, cela serait donner à l'article 25.1 une portée qu'il n'a pas, ce six mois de présomption n'étant qu'un des éléments que le tribunal se doit de considérer dans sa discrétion de déterminer réception et fin des travaux.

(Je souligne)

[74] Il est important de souligner qu'au paragraphe 65 de cette dernière décision l'arbitre fait état qu'il y a absence de détermination d'une date de fin des travaux des parties communes. Dans le présent cas, on le verra, la situation diffère.

[75] Selon l'Administrateur, le conciliateur Normand Pitre dans son analyse aurait "pris des dates qui fonctionnent, et ces dates passent le test. "

[76] Toutefois, le Tribunal s'est permis de questionner ainsi le procureur de l'Administrateur :

Arbitre :

Est-ce que je pourrais rendre une décision donnant raison au Syndicat qui se limiterait à la dernière décision rendue par monsieur Massé pour ce qui est des deux dates à déterminer?

Me Godin : C'est une option qui peut être retenue par le Tribunal. La décision de Me Leblanc va un peu dans le même sens. À mon sens, l'équité vous permet de le faire.

[77] Nonobstant cette possibilité avouée avec transparence par le procureur, celui-ci conclut que le Tribunal doit maintenir les dates arrêtées par les décisions.

[78] En tout respect, le Tribunal souscrit davantage à la position avancée Bénéficiaire.

AVIS DE FIN DES TRAVAUX DES PARTIES COMMUNES

[79] Le législateur a prévu à l'article 25 du *Règlement*, à la définition "fin des travaux des parties communes", que la date doit être convenue **avec le bénéficiaire** et que le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine. La première condition n'a pas été respectée en l'espèce. Le Syndicat Bénéficiaire doit exister *de facto* et ne doit plus être sous le contrôle de l'entrepreneur. Cela coule de source.

[80] Qu'en est-il de la date du 25 juin 2008 qui fut retenue par le conciliateur Normand Pitre (A-11) et par voie de conséquence par son collègue Richard Massé comme étant celle de la fin des travaux des parties communes?

[81] A mon avis, il n'y a eu aucun ou très peu de questionnement sur la date de réception du document (A-5) en date du 6 février 2009. Aucune vérification quant à savoir si le Syndicat Bénéficiaire était déjà bien en place le 25 juin 2008, et j'en passe. Pourtant, ce même conciliateur fixera la date de réception des parties communes au 21 août 2018 sur la base de la pièce A-4, soit la résolution du conseil d'administration de Domaines des Manoirs Inc. date et où il fut résolu que le changement d'administrateur du Syndicat de la Copropriété du 5700 Place Trenet sera effectif à compter du 1^{er} septembre 2008.

[82] Deux avis de fin des travaux furent acheminés par l'Entrepreneur dans le présent dossier. L'un daté du 25 juin 2008 (A-5), manifestement antidaté, et reçu le 6 février tant par l'Administrateur que par la présidente du Syndicat (B-11 et B-24).et l'autre (B-10) portant la date du 6 février 2009.

[83] Qui plus est, le 25 juin 2008, le Syndicat Bénéficiaire n'était pas en place, l'Entrepreneur détenant toujours à cette date la majorité des votes. L'avis devenait inopposable au Bénéficiaire.

[84] Le 7 juillet 2008, aucun des deux avis de fin des travaux n'avait été expédié. Ils seront reçus uniquement le 6 février 2009 tant par la présidente du Syndicat que par l'Administrateur, ce qui confirme également l'irrecevabilité de l'avis quant à la date du 25 juin 2008 retenue par les 2 conciliateurs.

[85] Ajoutons que l'avis du 25 juin 2008 (A-5) ne pouvait être acheminé à madame Sophie Pelletier puisqu'elle n'habitait pas l'immeuble. Il était manifestement antidaté.

[86] La date retenue par les conciliateurs n'a aucune assise légale. Il faut donc

retenir la date du 6 février 2009 comme date de fin des travaux en faisant appel tant à la preuve factuelle qu'aux règles de l'équité pour disposer de cette première date. Dans les circonstances le Bénéficiaire ne peut être sanctionné par la faute ou la baraterie de l'Entrepreneur.

[87] Le Tribunal se permet de rapporter les propos de la juge Michèle Mossat dans *Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Claude Dupuis et Raymond Chabot Inc. et als*,⁹ :

« [66] La possibilité pour l'arbitre de faire appel aux règles de l'équité constitue en outre une marque de reconnaissance par législateur qu'il y a une certaine marge de manœuvre pour disposer au mieux des différends qui surviennent entre les bénéficiaires de la garantie et l'administrateur du plan lorsque l'application stricte des dispositions du plan ne permettent pas de remédier à une injustice »

⁹ 2007 QCCS 4701 (CanII)

RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES

[88] La définition donnée à la "réception des parties communes" se veut un acte, une déclaration faite par un professionnel du bâtiment, lequel doit être choisi par le bénéficiaire, attestant de la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, à inscrire les menus travaux à parachever.

[89] Cette déclaration doit être transmise à chaque bénéficiaire, au syndicat et à l'entrepreneur. De plus, elle doit être subséquente à la réception d'un avis de fin des travaux.

[90] Le formulaire d'inspection pré-réception signé le 7 juillet 2005 par l'Entrepreneur pour lui-même et pour le Syndicat et par le technologue professionnel mandaté par l'Entrepreneur est sans valeur, irrecevable et laisse voir une certaine forme de complicité entre ce dernier et le technologue professionnel qu'il a retenu, lesquels savaient ou devaient savoir qu'il était contraire au *Règlement* d'agir ainsi (A-4, A-6, B-5 et B-6).

[91] Il est intéressant de reprendre les propos de l'arbitre Guy Pelletier dans l'affaire *Syndicat en copropriété 670 Manoir Masson c. Développement Magma Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* ¹⁰:

¹⁰ SORECONI, 090304001, 15-03-2015

"[41] Enfin, selon l'article 25, l'entrepreneur doit aussi expédier

l'avis de fin des travaux au « syndicat des copropriétaires ». Or, le 27 septembre 2006, le syndicat des copropriétaires n'était pas encore constitué. Le seul syndicat de copropriété connu, à ce moment-là, était «le syndicat de la (sic) Les Manoirs Masson Bloc A » [3] qui avait, comme seul administrateur, l'«Entrepreneur» dont le siège social est à la même adresse que sa place d'affaires, à Laval.

[42] L'«Entrepreneur» a plaidé que la publication de la Déclaration de copropriété avait pour effet de créer un syndicat de copropriété au sens du Code civil du Québec et qu'ainsi, rien dans le Règlement n'interdisait à l'entrepreneur de représenter le syndicat des copropriétaires.

[43] Suivant cette logique, l'«Entrepreneur» aurait dû faire la preuve, situation incongrue, qu'il s'est formellement expédié un avis de fin des travaux à titre de représentant du « syndicat de la (sic) Les Manoirs Masson Bloc A ».

[44] Malgré tout cela, est-ce que l'«Entrepreneur» peut mandater lui-même le professionnel et signer une déclaration de réception des parties communes au nom du syndicat des copropriétaires?

[45] Se référant à l'article 25 du Règlement, l'arbitre Despatie [4], répond de façon négative à cette question :

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

[46] Rappelons ici la décision de l'arbitre Edwards [5] qui a aussi statué dans le même sens :

[46.1] « ... l'Entrepreneur» ne peut pas mandater un professionnel aux fins de l'article 25 du Règlement en sa qualité de représentant du Syndicat de copropriété et ne peut pas signer le formulaire de l'Étape 5B en sa qualité d'Entrepreneur et de représentant du syndicat de copropriété : le formulaire de l'Étape 5B complété ainsi n'est pas conforme à l'article 25 du Règlement ».

[47] L'article 33 du Règlement précise, dans le mécanisme de mise en œuvre de la garantie, que l'inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier. Le législateur, qui ne parle pas pour ne rien dire, a jugé nécessaire d'utiliser l'expression « conjointement » pour identifier le syndicat des copropriétaires à

titre d'acteur distinct de l'entrepreneur. »

[92] Tant en vertu du règlement amendé en août 2006 que du règlement antérieur, la notion de réception des parties communes n'a pas changé; elle s'effectue après la réception d'un avis de fin de travaux expédié par l'entrepreneur.

[93] Il faut se rappeler qu'avant de rendre la première décision, il y avait eu des échanges de courriels en 2009 entre la présidente du Syndicat et Michel Labelle, responsable de la conciliation pour l'Administrateur. Lors de ces échanges, le numéro de dossier #52968 apparaissant sur les rapports de conciliation était repris sur les envois avec la mention : "*Avis de fin de travaux des parties communes : syndicat de la copropriété 5700 Place Trenet*". Peut-on imaginer que ces courriels traitant de l'avis de la fin des travaux et de la réception des parties communes n'ont jamais été insérés dans le dossier du 5700 Place Trenet ou qu'il n'y a pas eu d'échanges verbaux entre ces deux représentants de l'Administrateur (Pitre et Labelle), échanges initiés tant par l'un que par l'autre. Nous ne sommes pas ici en face d'une multinationale. On peut en douter.

[94] Le conciliateur Richard Massé n'a fait que reprendre les dates de son collègue Normand Pitre et ce, sans se poser aucune question (sur ce point, notamment, il s'est montré évasif, retissant et contradictoire). Reconnaisant que les dates retenues ne puissent convenir ou « tenir » dans un premier temps, il concluait qu'il rendrait probablement la même décision.

[95] Le formulaire d'inspection pré-réception a été signé au 7 juillet 2008 par l'Entrepreneur, alors que le Syndicat était encore sous son contrôle. A cette date aucun des deux avis de fin des travaux n'avait été expédié, ils le seront en février 2009, ce qui rend encore une fois le formulaire sans effet juridique.

[96] Le Bénéficiaire soumet que dans les circonstances, il convient de fixer les

dates de fins de travaux et date réception des parties communes à la date du rapport du professionnel mandaté par le Syndicat Bénéficiaire après la perte de contrôle de l'Entrepreneur, soit le 28 septembre 2008.

[97] En l'espèce et selon les circonstances particulières établies, le Tribunal d'arbitrage est habilité par le *Règlement* à faire appel à l'équité de façon judiciaire et raisonnable afin d'éviter un niveau d'injustice appréciable. L'article 116 du Règlement le libelle ainsi :

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

[98] Existe-t-il des circonstances en l'espèce qui font en sorte que l'interprétation stricte, trop rigoureuse du *Règlement* peut éventuellement créer un déni de justice parce qu'elle fait fi de pouvoir en afficher l'esprit et d'en affirmer la protection des droits des parties? Manifestement.

[99] L'Entrepreneur a indéniablement agi de mauvaise foi tant pour la détermination de la fin des travaux des parties communes que pour la réception des parties communes.

[100] On ne peut nier que les informations données par l'Administrateur en 2009 à la présidente du Syndicat, lesquelles respectaient en tout point les obligations réciproques des parties encadrées par le *Règlement* ont peut-être été assimilées à un positionnement de l'Administrateur face aux deux points soulevés et tranchés par le Syndicat. Fort de ces réponses le Bénéficiaire et de son exécution qui s'en est suivi le Syndicat n'avait plus à craindre même s'il ignorait que les deux dates apposées sur la page frontispice du rapport du conciliateur constituaient deux décisions du conciliateur. Nous pouvons assimiler cette situation de l'information contradictoire fournie par la même autorité.

[101] Il faut se souvenir que l'Administrateur lui-même a déjà confirmé dans ses courriels de 2009 échangés avec la présidente du Syndicat que l'avis des travaux avait été reçu le 6 février 2008.

[102] Le rapport d'inspection pré-réception daté du 28 septembre 2009 et signé par François Dussault (A-17) excède le délai de six (6) mois suivant l'avis de la fin des travaux. Pourtant, la présidente du Syndicat reconnaissait dans un courriel du 11 février 2009 que celui-ci avait jusqu'au 6 août 2009 pour que le technologue professionnel remette son rapport d'inspection.

[103] Dès lors, la date de réception des parties communes doit être fixée au 6 août 2009, soit six (6) mois après la date de la fin des travaux des parties communes qui elle est arrêtée au 6 février 2009.

[104] Quant à l'imputation des frais du présent arbitrage traitant d'une demande préliminaire apportée par l'Administrateur et le Bénéficiaire, le Tribunal est d'avis qu'ils doivent être supportés par l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

FIXE la date de la fin des travaux des parties communes au 6 février 2009;

FIXE la date de réception des parties communes au 6 août 2009;

RESERVE le droit au Bénéficiaire à présenter les frais d'expert de la

présente requête lors de l'audition au fond;

RESTE saisi du dossier pour entendre et décider au mérite la demande

d'arbitrage du Bénéficiaire;

CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais du présent arbitrage.

Yves Fournier

YVES FOURNIER, ARBITRE