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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **CCAC**

ENTRE : **SYNDICAT DU 2685 RUSHBROOKE;**
(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

ET : **LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BCG
INC.;**
(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

ET : **RAYMOND CHABOT, ADMINISTRATEUR
PROVISOIRE INC. ÈS QUALITÉ
D'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU PLAN DE
GARANTIE DE LA GARANTIE ABRITAT INC.;**
(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier CCAC : S16-050901-NP

Décision rectifiée

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot

Pour les Bénéficiaires : Me Martin Janson

Pour l'Entrepreneur : Aucun représentant

Pour l'Administrateur : Me Julie Parenteau

Date de la Décision : 28 juin 2017

Date de la rectification : 10 juillet 2017

Identification complète des parties**Bénéficiaires :**

Syndicat du 2685 Rushbrooke
2685, rue de Rushbrooke - condo 1
Montréal (Québec) H3K 1T5

Et son représentant :

Me Martin Janson
Janson Larente Roy
7151, rue Jean-Talon Est, bur. 610
Montréal (Québec) H1M 3N8

Entrepreneur:

Les Développements immobiliers BCG Inc.
4837, rang des Soixante
St-Jean-Baptiste (Québec) J0L 2B0

Administrateur :

Raymond Chabot, administrateur provisoire Inc.
ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie
de la Garantie Abrisat Inc.
7333, Place des Roseraies, bur. 300
Montréal (Québec) H1M 2X6

Et son procureur :

Me Julie Parenteau
Contentieux des garanties
7333, Place des Roseraies, bur. 300
Montréal (Québec) H1M 2X6



Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de CCAC le 11 mai 2016.

Valeur en litige

Non défini / moyen préliminaire

Plumitif

09.05.2016	Réception de la demande d'arbitrage par le greffe du CCAC
22.02.2017	Substitution d'arbitre (Me Jeannot en remplacement de Me Holländer)
22.02.2017	LT aux parties : disponibilité afin de fixer appel conférence
24.02.2017	LT aux parties : confirmation date et heure de l'appel conférence
27.02.2017	Aux parties : rappel de l'appel conférence / conférence de gestion
27.02.2017	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal aux parties
02.06.2017	LT aux parties : confirmation endroit, salle et heure de l'enquête et audition
05.06.2017	Enquête et audition (salle 15.01 Palais de justice de Montréal)
28.06.2017	Décision

Décision

- [1] La présente demande d'arbitrage a source dans une décision «supplémentaire» de l'Administrateur datée du 15 mai 2017 laquelle, entre autre, fixe la date de réception des parties communes au 20 juillet 2015;

Question en litige

- [2] Puisque l'ensemble des conclusions de l'Administrateur est tributaire de cette («nouvelle») date de réception des parties communes, il a été convenu que, et de façon préliminaire, les parties requièrent du président du tribunal que soit confirmé ou infirmé cette date et si infirmée, déterminée par le président du tribunal¹;

Arrêt

- [3] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici en long ou avec force de détails tous et chacun des éléments de preuve (témoignages factuels, rapports, pièces et procédures) n'ayant pas à répondre à tous les arguments avancés pour valablement décider du mérite (non plus qu'à attacher la même importance à tous les éléments de preuve que ceux revendiqués par les parties). Je me permettrai de me limiter aux éléments ginglymes de mon processus décisionnel;
- [4] Je rappelle que, dans cette instance, il s'agit d'une demande du Bénéficiaire et qu'à cet effet, c'est à ce dernier qu'appartient le fardeau de la preuve. Sans que ce fardeau ne lui soit indu, il a néanmoins l'obligation de convaincre;



Réception des parties communes

- [5] Nous le savons que 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 de copropriété (lorsque celui-ci est formé et qu'il n'est plus sous son contrôle) ainsi qu'à chaque bénéficiaire (copropriétaire) connu;
- [6] Les travaux doivent alors être terminés et seuls de menus travaux pourraient rester à faire;
- [7] Sur réception de cet avis de l'Entrepreneur, le syndicat doit, dans les plus brefs délais, choisir un professionnel du bâtiment afin d'effectuer l'inspection des parties communes. Sans m'attarder dans ce que pourrait signifier «les plus brefs délais» (ce sera pour une autre instance), la règle de la présomption de réception peut s'appliquer et doivent alors être rencontrées les conditions (et sous-conditions) qui suivent :
- [7.1] les travaux relatifs aux parties communes doivent terminés;
- [7.2] le syndicat est formé;
- [7.3] le syndicat n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;
- [7.4] l'avis de fin des travaux a été envoyé par l'entrepreneur au syndicat :
- [7.4.1] qui n'est plus contrôlé par l'entrepreneur;
- [7.4.2] l'avis doit être conforme au règlement et donc qui prévoit et qui précise les obligations du syndicat concernant la réception des parties communes;
- [7.5] un délai de six (6) mois s'est écoulé depuis la réception de l'avis (de fin des travaux de l'entrepreneur) et que le syndicat, sans motif, n'a pas procédé à l'inspection de réception des parties communes;
- [8] Dès lors qu'une de ces conditions n'est pas rencontrée, en principe, il ne peut y avoir réception présumée des parties communes;
- [9] Il est évident que les parties (entrepreneur, syndicat et copropriétaires) se doivent d'être vigilants au sujet de la réception de l'avis de fin des travaux (de l'entrepreneur) et suivre la procédure;
- [10] Les dispositions législatives pertinentes se retrouvent aux articles 25 et 25.1 du Règlement;



- [11] Au terme de l'article 25 du Règlement «*La fin des travaux des parties communes*» et la «*Réception des parties communes*» sont définies comme suit :

«Fin des travaux des parties communes : *Date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatif aux parties communes sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine.*

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

- [12] Force nous est de constater que le Règlement qui, nous le savons est d'ordre public, prévoit une procédure très formaliste à suivre;

Sommaire de la preuve et argumentaire du Bénéficiaire

- [13] Le Bénéficiaire nous représente que, à tout le moins, quatre (4) formalités impérieuses doivent être présentes pour qu'il y ait une présomption de réception des parties communes incluant l'embauche d'un professionnel pour recevoir les parties communes;
- [14] On me représente, et bien que l'Entrepreneur ait transmis un avis de fin des travaux, en 2012 il n'y avait alors qu'un seul copropriétaire qui habite le bâtiment, les autres sont des locataires;
- [15] Ce qui m'est représenté est que la réception des parties communes s'est faite le 14 juin 2016 et que c'est cette date qui devrait être prise en compte puisque c'est la date à laquelle le syndicat a finalement réception d'un «rapport» d'un professionnel engagé pour recevoir les travaux;
- [16] Subsidiairement et puisque la formation juridique du syndicat des copropriétaires n'a été finalisé que le 31 mars 2015 (par une initiative des copropriétaires) bien que n'ayant pas alors reçu l'avis de fin des travaux «dans le pire des scénarios envisageables» (sic) je devrais conclure à la réception présumée des parties communes six (6) mois après le 31 mars 2015 (i.e. 30 septembre 2015);
- [17] Donc, selon le Bénéficiaire, il y a :



[17.1] réception le 14 juin 2016, la date du rapport d'un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat formé et non sous contrôle de l'entrepreneur; ou subsidiairement

[17.2] six (6) mois après le 31 mars 2015 i.e. le 30 septembre 2016;

[18] On me représente, à l'appui, qu'il est raisonnable pour le syndicat nouvellement formé de prendre en mains le bâtiment et d'avoir attendu un (1) an pour avoir engagé un expert;

Sommaire de la preuve et argumentaire de l'Administrateur

[19] Le premier copropriétaire est un dénommé Barrett, ingénieur de profession. Il est là «depuis le début» (sic) et il est présent à l'audience;

[20] Il dépose sous serment sa lettre datée du 20 juillet 2015 (pièce A-4) qui fait état de plusieurs sévices qui, depuis la construction de l'immeuble en 2012, n'ont pas été corrigés;

[21] On expose plusieurs déficiences, on suggère vices cachés et défaillance structurelle (pièce A-4);

[22] Monsieur Barrett a refusé de recevoir l'avis de fin de travaux en 2012. Par contre, il dit que, quelques jours plus tard, il en avait une copie entre les mains (sans toutefois être en mesure de préciser où, quand ni comment il aurait reçu cet «avis»);

[23] Selon l'Administrateur, le refus de recevoir l'avis de fin des travaux ne change pas le fait que lorsque le syndicat a été formé en mars 2015, Monsieur Barrett avait ce document en mains depuis (+/-) 3 ans. Donc, étant alors le président du syndicat, l'avis de fin de travaux «semble avoir été donné au syndicat»;

[24] La preuve documentaire et testimoniale établie qu'en mars 2015, 50 % et plus des unités ont été transférées (vendues par l'Entrepreneur) et qu'on procède à l'élection des administrateurs le 31 mars 2015, soit 25 jours après la perte de contrôle de l'Entrepreneur. Le syndicat est alors formé, il n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur et l'avis de fin des travaux est alors en leur possession et/ou contrôle puisqu'à même les administrateurs qui sont élus, nous identifions Monsieur Barrett comme président;

[25] Le syndicat a été formé, tous les éléments étaient présents, il y avait un avis de fin de travaux qui avait été préalablement reçu par la personne qui allait être appelé à devenir président;

[26] La preuve qui m'est offerte est, de plus, à l'effet que les autres administrateurs qui sont élus vont, en fait, aider Monsieur Barrett à rédiger la lettre qui se trouve sous



la cote A-4, c'est-à-dire probablement après avoir fait une inspection du bâtiment pour, par la suite, dénoncer à l'Entrepreneur les problèmes qui affectent les parties communes;

[27] À ce moment, le syndicat a procédé à une inspection des parties communes. Il aurait pu faire faire une inspection par un professionnel mais il aurait choisi autrement. C'est le devoir de l'Administrateur d'un syndicat de copropriété de savoir les étapes qui doivent être suivies pour la réception des parties communes et pour les autres étapes qui suivent concernant un immeuble qui est détenu en copropriété;

[28] L'Administrateur, puis, plaide :

«Pourtant, on va attendre encore une autre année avant de faire une inspection pré-réception des parties communes. Il (le président Barrett) avait en mains toutes les informations nécessaires pour savoir qu'elles étaient ses obligations. S'il ne les connaissait pas, il aurait pu faire affaire avec un juriste qui aurait pu l'informer. Par contre, ça ne semble pas avoir été fait»;

[29] Selon l'Administrateur, la raison pour laquelle il (l'Administrateur) a rendu cette décision «supplémentaire», la raison pour laquelle il (l'Administrateur) en est venu à la détermination d'une date de fin des travaux présumées est que le syndicat est formé depuis le mois de mars 2015, qu'une plainte a été formulée (auprès de) l'Administrateur en juin 2015, qu'une grande partie des problèmes affectant les parties communes étaient alors connus depuis 2012 et dénoncés en juillet 2015 et donc, qu'en juillet 2015, le syndicat était en mesure de procéder à l'inspection pré-réception;

[30] Subsidiairement et considérant que Monsieur Barrett est un lien autant entre l'Entrepreneur que les autres administrateurs du Bénéficiaire et qu'il était en possession d'information (information qui a été diffusé en 2012) l'Administrateur me demande de fixer la date de réception des parties communes au 20 juillet 2015;

[31] L'Administrateur conclut qu'il a peine à comprendre comment un arbitre pourrait aller en-deçà de ce que qu'il comprend le législateur a prévu à l'article 25.1 du Règlement en ce sens que le législateur a stipulé (à l'article 25.1) que lorsqu'il se sera écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et que ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes, il doit y avoir réception présumée;



Jugé

- [32] Nous savons que l'appréciation judiciaire comporte trois volets : l'appréhension des faits litigieux, leur évaluation, puis les constatations tirées de cet exercice intellectuel;
- [33] Par conséquent, le tribunal jouit de la liberté d'appréciation dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation;
- [34] Ce qui est ici confié à l'appréciation du tribunal est, autrement dit, laissé ou abandonné à mon appréciation (et non à ma discrétion);
- [35] La latitude de l'appréciation se manifeste dans l'examen des facteurs pertinents et le pouvoir discrétionnaire me permet de modifier la situation des parties résultant des circonstances;
- [36] Pour ces motifs je suis d'opinion qu'en dépit de l'immatriculation du Bénéficiaire en date du 14 juin 2012 et en dépit que l'ensemble des unités composant le Bénéficiaire n'appartenait plus à l'Entrepreneur en date du 6 mars 2015, je constate que les dernières étapes de la formation / organisation du Bénéficiaire (le Syndicat) ne se sont que (ultimement tant factuellement que juridiquement) finaliser le 31 mars 2015 (2015-03-31) [infra par. [16]];
- [37] L'avis prévu à l'article 25.1.3 du Règlement étant alors réputé reçue par le Bénéficiaire (le syndicat) le 31 mars 2015 puisqu'en possession et/ou contrôle du président Barrett et aucune explication ou justification ne m'ayant été offerte pour expliquer / avaliser quelque suppression, atermolement de délais, la réception est donc réputée avoir eu lieu six (6) mois plus tard, à savoir, le 30 septembre 2015 (2015-09-30);
- [38] Je ne peux faire droit à la suggestion de l'administrateur que l'avis de 2015-07-20 (pièce A-4) puisse leur être d'utilité, puisque confectionnée sans l'aide d'un «professionnel du bâtiment choisis par le Syndicat»;
- [39] L'Administrateur, sensible au fait que le Règlement (et son propre plan) ne rencontre pas leurs besoins présents, a suggéré que je devrais faire usage de la discrétion qui m'est accordée, entre autre à l'article 116 du Règlement (l'article 116 prévoit entre autre : *qu'un arbitre statue conformément aux règles de droit et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient*);
- [40] Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, le droit de l'arbitre prévu au Règlement et qui l'habilite à recourir à l'équité afin de palier (au Règlement) ou ce qui n'est pas spécifiquement prévu doit, à tout le moins, prendre source au contrat de garantie et du Règlement habilitant le soussigné;



- [41] Le pouvoir discrétionnaire en équité doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse et ne peut être utile à habiliter un décideur à contredire un texte qui me semble ostensiblement clair et limpide;
- [42] L'article 25 du Règlement stipule très clairement les conditions qui doivent être remplies pour qu'il y ait réception et l'article 25.1 du Règlement pour qu'il y ait réception présumée;
- [43] Le plan de l'Administrateur est calqué sur le Règlement. Il contient les mêmes termes et les mêmes conditions tout aussi limpides. Je suggère que cette «équité» doit prendre source au contrat de garantie et au Règlement et doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse et ne peut être utile à habiliter un décideur à moduler les termes et conditions utiles et nécessaires à ce que soit décrétée une date de réception des parties communes;
- [44] Certes, il peut y avoir des exceptions voir même plusieurs lorsqu'il y a absence ou vide juridique mais l'appel à l'équité par le biais de l'article 116 du Règlement ne peut être utile à faire échec à des dispositions du Règlement qui, semble-t-il sont sans ambiguïtés, un Règlement d'ailleurs qui, nous le savons, est d'ordre public. Je ne peux appuyer la thèse que, par le biais de l'article 116, je puisse faire fi des conditions d'application de l'article 25 (*in fine* article 25.1) et faire abstraction d'une spécificité qui, me semble-t-il, a été spécifiquement incluse par le législateur;
- [45] Nous savons que l'arbitre désigné est autorisé par la Régie du bâtiment du Québec à trancher tout différend découlant des plans de garantie², ceci inclus toute question de faits, de droits et de procédures mais la réclamation doit prendre souche et/ou source dans le Règlement;
- [46] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la Loi, de la jurisprudence connue et en dépit de ce qui m'a été représenté, je ne peux faire droit à la position de l'Administrateur; sans toutefois accepter d'emblée la position du Bénéficiaire;
- [47] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris (et plus particulièrement aux paragraphes [36] et [37], je me dois maintenant de statuer et de fixer la date de réception des parties communes au 30 septembre 2015 à toutes fins que droit;
- [48] Quoiqu'il en soit, je me dois de réitérer et préciser, ici, que ma décision ainsi que ma juridiction se limite à l'application du Règlement et ne décide pas de tous les litiges qui peuvent relever de l'application d'autres Lois même si je pense que d'autres Lois pourraient s'appliquer au présent litige;
- [49] Le tout, bien sûr, sans préjudice et sous toute réserve du droit qui est leur (l'Administrateur et/ou les Bénéficiaires) de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que leur droit de rechercher les correctifs et les compensations



qu'ils réclament, sujet bien entendu, aux règles de droit commun et à la prescription civile;

[50] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et puisque les Bénéficiaires ont obtenu gain de cause, les frais seront à la charge de l'Administrateur;

[51] L'Administrateur requière le droit d'être indemnisé par l'Entrepreneur pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement. J'acquiescerai à cette demande;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCEUILLE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

FIXE la date de réception des parties communes au 30 septembre 2015;

RÉSERVE à Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abris Inc. ou La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. (l'Administrateur) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage à la charge de Raymond Chabot administrateur provisoire Inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abris Inc. conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 28 juin 2017,



Michel A. Jeannot, CI Arb.
Arbitre / CCAC

¹ Paragraphe [7] du procès-verbal de la conférence de gestion du 27 février 2016

² Article 83.1 de la Loi

