

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

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

---

**ENTRE :** **SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ  
CHÂTEAU RIVERAIN 1**

(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

**ET :** **6302360 Canada INC.**

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

**ET :** **RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR  
PROVISOIRE INC. ès qualités d'administrateur  
provisoire du plan de garantie de LA GARANTIE  
ABRITAT INC.;**

(ci-après l' « **Administrateur** »)

**Dossier CCAC: S16-061602-NP**

---

**Décision**

---

**Arbitre :** **Me Pamela McGovern**

**Pour les Bénéficiaires :** **Me Claude Coursol**

**Pour l'Entrepreneur :** **Me Yves Dulude**

**Pour l'Administrateur :** **Me Julie Parenteau**

**Date de la Décision :** **20 avril 2017**

**Identification complète des parties**

Bénéficiaires : Syndicat de la copropriété Château Riverain 1  
134, Ch. de la Grande-Côte  
Saint-Eustache (Québec) J7P 1A7  
Et son procureur:  
Me Claude Coursol

Entrepreneur: 6302360 Canada Inc.  
8600, boul. Décarie #12  
Montréal (Québec) H4P 2N2  
Et son procureur :  
Me Yves Dulude

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



### Plumitif

|            |  |
|------------|--|
| 20.06.2016 | Correspondance aux parties confirmant la nomination de l'arbitre   |
| 23.06.2016 | Courriel de Mme Houle avec une copie de la comparution pour l'entrepreneur   |
| 04.08.2016 | Lettre de l'arbitre aux parties concernant la fixation de l'appel conférence   |
| 08.08.2016 | Lettre du procureur du Bénéficiaire demandant de reporter la date de l'appel conférence  |
| 23.08.2016 | Appel conférence/conférence de gestion   |
| 24.08.2016 | Courriel de l'arbitre confirmant que l'appel est reporté au 6 octobre 2016 avec le procès-verbal de l'appel conférence du 23 août 2016   |
| 24.08.2016 | Courriel de Me Parenteau aux parties   |
| 05.10.2016 | Lettre de Me Coursol requérant une audition sur 2 questions;   |
| 06.10.2016 | Appel conférence avec les parties  |
| 13.12.2016 | Lettre du procureur du Bénéficiaire avisant que ses clients lui ont donner instructions d'abandonner les points 86, 99, 100 à 104        |
| 12.01.2017 | Courriel du procureur de l'Administrateur notant que la durée de l'audition pouvait être réduite à une journée;                          |
| 17.01.2017 | Courriel de l'arbitre aux parties confirmant que l'audition sera réduite, sans frais;  |
| 18.01.2017 | Courriel du procureur du Bénéficiaire transmettant les pièces B-1 suivi d'un envoi transmettant les pièces B-2 à B-15                    |
| 18.01.2017 | Confirmation de la date d'audition prévue pour le 31 janvier 2017  |
| 31.01.2017 | Enquête et audition au bureau du CCAC  |
| 31.01.2017 | Courriel entre l'arbitre et les parties requérant des précisions ainsi qu'une copie des engagements pris lors de l'audition              |
| 01.02.2017 | Courriel du procureur de l'Administrateur concernant le formulaire type  |
| 03.02.2017 | Courriel du procureur de l'Administrateur avec le formulaire de fin des travaux  |
| 06.02.2017 | Courriel du procureur du Bénéficiaire avec arguments additionnels et jurisprudence suite à la réception du formulaire de fin des travaux |
| 06.02.2017 | Courriel du procureur de l'Administrateur avec réplique aux arguments additionnels du procureur du Bénéficiaire                          |
| 20.04.2017 | Décision   |

### Admissions

- [1] Il s'agit d'un bâtiment résidentiel détenu en copropriété connu et identifié comme le 134, ch. de la Grande-Côte, St-Eustache Québec;
- [2] La réclamation du Bénéficiaire fut reçue par l'Administrateur le 6 novembre 2015. L'inspection s'en est suivie le 3 mars 2016;



- [3] Étaient présents lors de l'inspection qui a donné source à la décision de l'Administrateur, l'inspecteur (Monsieur Martin Bérubé), les représentants du Bénéficiaire (Madame Manon Mathieu et Monsieur Laurent Morency) et l'Entrepreneur (Monsieur Martin Novack);
- [4] La décision de l'Inspecteur pour l'Administrateur a été rendue le 24 mai 2016. L'Administrateur a fixé la date de réception des parties communes du bâtiment au 16 octobre 2014. La demande des Bénéficiaires quant aux points 1 à 60 a été accueillie mais les points 61 à 98 n'ont pas été considérés. Quant aux points 99 à 104, l'Administrateur a convenu de revoir ces points alors que le Bénéficiaire a abandonné les points 105 et 106;
- [5] Dans sa demande d'arbitrage datée du 13 juin 2016, le procureur du Bénéficiaire a demandé que les points 71, 86 et 99 à 104 inclusivement ainsi que la détermination de la date de réception des parties communes fassent l'objet d'un arbitrage en vertu de l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le « Règlement »);
- [6] Le 20 juin 2016, le Centre d'arbitrage a désigné la soussignée comme arbitre et un premier appel conférence/conférence de gestion a eu lieu le 23 août 2016 ainsi qu'un deuxième le 6 octobre 2016;
- [7] Avant le deuxième appel conférence, soit le 5 octobre 2016, le procureur du Bénéficiaire a demandé que la demande d'arbitrage présentée par le Bénéficiaire soit scindée pour déterminer si la date de réception des parties communes devait être fixée au 16 octobre 2014 et, si le point 71 concernant l'accès au toit devait être accueilli même si une autre audition soit requise pour disposer des autres points soumis à l'arbitrage;
- [8] Le 13 décembre 2016, le procureur du Bénéficiaire a avisé le Tribunal que ses clients lui ont donné instructions d'abandonner les points 86, 99, 100 et 104;
- [9] L'enquête et l'audition, sur le point 71 et la question de la date de la réception des parties communes, a eu lieu le 31 janvier 2017 au bureau du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial;

### **Valeur en litige**

- [10] La valeur en litige est classée [2] (7 001\$ @ 15 000 \$);

### **Analyse et décision**

#### **a) Accès au toit**



- [11] Selon toutes les parties, il n'y a pas de trappe d'accès ni d'échelle fixe à partir des espaces communs pour permettre l'accès au toit où sont situés les équipements mécaniques et que l'accès se fait par une unité privative, soit l'unité 401 ou 402;
- [12] Le représentant du Bénéficiaire a témoigné que les propriétaires des unités 401 et 402 ont indiqué en 2016 qu'il refusaient l'accès au toit par voie de leurs unités. Auparavant, il y avait accès au toit par l'unité 401, propriété de l'Entrepreneur;
- [13] En juin 2016, le conseil d'administration a demandé à l'Entrepreneur, propriétaire de l'unité 401, d'avoir une clé pour son unité pour accéder au toit pour effectuer des travaux d'entretien sur les drains et les équipements de climatisation<sup>1</sup>. L'Entrepreneur a refusé cette demande<sup>2</sup> et a mentionné qu'il n'a jamais donné son accord nonobstant le fait que le concierge ou le représentant du Bénéficiaire aurait accédé au toit par cette unité dans le passé;
- [14] Le Tribunal note que lors de la première assemblée générale du Syndicat de la copropriété tenue le 20 mai 2015, l'Entrepreneur a pris l'engagement suivant :

b) Sortie sur le toit (échéancier) et autres travaux en attente

M. Novack a consulté un architecte pour évaluer les options dans le but d'ajouter une sortie sur le toit. Cette sortie permettra aux propriétaires des étages 3 et 4 d'accéder aux unités de climatisation situées sur le toit pour en faire l'entretien. L'emplacement de l'accès a été choisi et le promoteur s'est engagé à réaliser les travaux à court terme.<sup>3</sup>

- [15] La propriétaire de l'unité 402 a transmis une mise en demeure le 28 septembre 2016 adressée au Bénéficiaire ainsi qu'à l'Entrepreneur, interdisant l'accès au toit par l'entremise de son unité. Voici quelques extraits de cette lettre :

En effet, notre cliente nous a informés de quelques problèmes importants qu'elle vivait en tant que propriétaire de l'unité de condominium numéro 402 ...

Dans un premier temps, il semble qu'elle occupe une des deux seules unités se trouvant au quatrième étage de l'immeuble et qui a accès au toit, cet étage étant en fait celui qui se trouve au palier le plus élevé de l'immeuble.

Or, vous n'êtes pas sans savoir qu'il n'y a aucun accès au toit de l'immeuble autre que par celui qui se fait par les unités numéro 402 et 201, cette dernière unité n'étant toujours pas vendue à un tiers à l'heure actuelle, donc toujours la propriété de la compagnie qui est promotrice du développement...

De ce fait, notre client a dû endurer les nombreuses demandes dans le passé, soit des autres propriétaires d'unités de condominium de l'immeuble, soit des représentants d'entreprises de services publics, soit des représentants du Syndicat Châteaux Riverains 1, entre autres, qui voulaient passer par son unité de condominium afin de se rendre sur le toit, et cela, même en son

<sup>1</sup> Voir courriel du 17 juin 2016 ( B-13)

<sup>2</sup> Voir courriel du 20 juin 2016 (B-13)

<sup>3</sup> Voir procès-verbal de la réunion du 20 mai 2015, p. 4 (B-2)



absence. Nous tenons à souligner que cette tolérance de la part de notre cliente n'a toutefois créé aucun droit en faveur de ces gens.

Notre cliente a droit à sa vie privée et est la seule titulaire de son droit de propriété. Aussi, aucune servitude de passage n'est prévue dans son acte de propriété et qui affecterait ainsi son droit de propriété.

En conséquence, soyez informés que notre cliente n'acquiescera plus à ce genre de demandes et ne permettra à personne d'autres de se rendre sur le toit de l'immeuble en passant par son unité de condominium.<sup>4</sup>

- [16] Quant à l'Entrepreneur, pour justifier son changement d'avis entre la réunion de 2015 et son refus maintenant de procéder aux travaux décrits dans le procès-verbal produit sous la cote B-2, celui-ci a référé à la décision de l'Administrateur qui n'a pas accordé le point 71 puisque « l'accès par l'unité 402 est conforme au Code de construction »<sup>5</sup> ainsi que la conclusion de son expert Ron Evans. De plus, il a mentionné qu'il était d'avis que l'approbation des plans par la Municipalité constituait une acceptation des plans;
- [17] Réjean Touchette de la firme Cossette & Touchette Inc., mandaté par le Bénéficiaire<sup>6</sup>, indique dans son rapport daté du 14 octobre 2015 dont un extrait a été déposé sur la cote B-5, qu'« il n'y a pas de trappe d'accès ni d'échelle fixe à partir des espaces communs pour permettre l'accès au toit où sont situés les équipements mécaniques. L'accès doit se faire par des unités d'habitation privatives »;
- [18] Selon l'expert Touchette, cette situation serait en contravention du Code de construction du Québec qui stipule au paragraphe 3.2.5.3 1) :
- Dans un bâtiment de plus de 3 étages de hauteur de bâtiment dont la pente du toit est inférieure à 1 :4, il doit être possible d'accéder directement aux parties principales du toit depuis les aires de plancher situées immédiatement au dessous :
    - a) soit par un escalier;
    - b) soit par une trappe d'au moins 550 sur 900 mm avec une échelle fixe;
- [19] Dans un rapport complémentaire daté du 5 octobre 2016 et déposé sous la cote B-15.1, l'expert Touchette note que le Code exige l'accès au toit à partir des aires de plancher situées immédiatement en-dessous du toit pour des raisons de sécurité et de protection incendie;
- [20] Lors de l'audition, une représentante de la firme d'expertise ayant participé à la préparation du rapport B-15.1, a décrit en détail l'accès à la toiture qui se fait par soit l'unité 401 ou 402. De plus, le témoin a confirmé qu'il n'y a pas de trappe

<sup>4</sup> Lettre du 28 septembre 2016 (B-14)

<sup>5</sup> Décision de l'Administrateur datée du 24 mai 2016 (B-11)

<sup>6</sup> M. Réjean Touchette est un technologue en architecture depuis 1981



d'accès ni d'échelle permettant d'accéder au toit où se situe entre autres, l'équipement pour alimenter le système d'apport d'air;

- [21] L'expert Touchette a témoigné également que l'accès au toit se fait uniquement par des parties privatives. Il a mentionné que les équipements sur le toit doivent être entretenus périodiquement (remplacement de filtres par exemple) et qu'il faut donc accéder au toit pour ce faire;
- [22] L'expert de l'Entrepreneur, Ron Evans<sup>7</sup> architecte, a produit un rapport sous forme de lettre datée du 10 octobre 2016 et déposé sous la cote E-1;
- [23] M. Evans a témoigné que l'accès requis par les dispositions citées par l'expert Touchette et prévues au Code du bâtiment pour combattre des incendies, est possible par les unités 401 et 402. Selon le témoin, le Code du bâtiment exige des moyens d'accès au toit et, ne requiert pas spécifiquement des moyens d'accès par des parties communes d'une copropriété. Il est donc d'avis que l'immeuble est conforme au Code National du Bâtiment;
- [24] De plus, l'expert Evans a mentionné qu'il était possible d'accéder au toit par camion nacelle ou par voie d'une échelle;
- [25] Le procureur du Bénéficiaire a plaidé que le défaut de prévoir un accès direct au toit est une malfaçon au sens du Règlement. Les copropriétaires doivent avoir un accès direct au toit pour effectuer les travaux d'entretien sur la machinerie et les équipements ainsi que pour assurer la santé et sécurité;
- [26] En appui à son argumentation sur cette question, le procureur du Bénéficiaire a confirmé qu'il n'a pas retracé de jurisprudence concernant un cas identique mais a référé à une décision accordant une injonction provisoire<sup>8</sup> au bénéfice d'un syndicat de copropriétaire voulant effectuer des travaux préventifs;
- [27] De son côté, le procureur de l'Entrepreneur a plaidé que l'accès au toit par des unités privatives répond aux exigences du Code du bâtiment;
- [28] Le procureur de l'Administrateur a appuyé la position de l'Entrepreneur et, a plaidé qu'il n'y a pas eu un manquement au sens de l'article 27 du Règlement ou de manquement aux obligations contractuelles de l'Entrepreneur;
- [29] Or, une malfaçon peut être un manquement au sens du Code National du Bâtiment<sup>9</sup> et s'il y a un manquement au CNB, ce manquement se traduit en une malfaçon au sens du Règlement<sup>10</sup>;

<sup>7</sup> M. Ron Evans est membre de l'Ordre des architectes depuis 1989

<sup>8</sup> *Syndicat des copropriétaires de la Tour Notre-Dame c. Lise St-Pierre et Jacques Campeau*, 2012 QCCQ 7194, 2012 QCCA 1729 et 2012 QCA 1752

<sup>9</sup> *SDC PRINCE-OF-WALES XV et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Développement LES TERRASSES de L'ÎLES*, GAMB 2011-19-006. 30 avril 2013

<sup>10</sup> Voir p. 24 de cette décision, paragraphe 77



- [30] Une malfaçon est définie comme étant un travail mal fait ou mal exécuté et il faut se demander quelles sont les normes qui sont applicables pour déterminer si le travail a été ou non mal fait<sup>11</sup>;
- [31] Dans le présent cas, l'expert Touchette a produit des extraits du Code de construction du Québec<sup>12</sup> ainsi que le CNB concernant la sécurité incendie et la protection du bâtiment contre l'incendie pour conclure que le Code exige accès au toit à partir des aires de plancher situées immédiatement en-dessous du toit pour des raisons de sécurité et de protection incendie;
- [32] Ce témoin a également produit des extraits du Code d'installation du gaz naturel et de propane qui exige que la toiture soit accessible par un escalier ou une échelle fixe<sup>13</sup>;
- [33] De son côté, l'expert Evans a mentionné que les dispositions du Code d'installation du gaz naturel et de propane ne changeait pas son opinion à l'effet que le toit en question est accessible par des unités privatives;
- [34] L'inspecteur Martin Bérubé a témoigné qu'il était toujours d'avis que le toit était accessible par les unités privatives 401 et 401;
- [35] Le Tribunal prend note du refus des propriétaires des unités 401 et 402 de donner accès au toit. Conséquemment, il y aurait lieu d'entrer par effraction en cas d'urgence pour effectuer des travaux d'entretien pour, entre autres, protéger la santé et sécurité des résidents. Cette situation est inacceptable;
- [36] De plus, le Tribunal considère que l'Entrepreneur a fait une admission lors de la réunion du 28 mai 2015 qu'il allait procéder aux travaux requis pour donner un accès au toit par les parties communes de l'immeuble<sup>14</sup>;
- [37] Pour les raisons qui précèdent et tenant compte que chaque cas est un cas d'espèce, la réclamation concernant le point 71 est accueillie;

#### **b) Fin des travaux**

- [38] L'autre question faisant l'objet de l'audition, concerne la date de la réception des parties communes ce qui aurait un impact sur d'autres points soulevés par le Bénéficiaire dans sa demande d'arbitrage;

<sup>11</sup> *Bordeleau c. Thomassin*, 2002 IIJCan 34288 (C.Q.)

<sup>12</sup> Paragraphe 3.2.5.3 1) du Code de construction du Québec et CNB 2005 Énoncés d'application et énoncés d'intention pour OS1 – Sécurité incendie et OP1 – Protection du bâtiment contre l'incendie (Rapport Cossette et Touchette daté du 5 octobre 2016 et modifié le 27 janvier 2017)

<sup>13</sup> Voir rapport Cossette et Touchette daté du 5 octobre 2016 et modifié le 27 janvier 2017, p. 4

<sup>14</sup> Voir note 3



[39] L'article 25 du Règlement définit la « réception des parties communes » comme suit :

l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires, lorsque celui-ci est formé et qu'il n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur. La réception et cette déclaration se font à la fin des travaux de chacun des bâtiments qui font l'objet d'une copropriété par phases;

[40] Dans le présent dossier, la fin des travaux des parties communes ne s'est pas déroulée telle que prévue à l'article 25. Les faits mis en preuve lors de l'audition démontrent que cette déclaration a été transmise suite à un processus qui a duré plus de 2 ans et, le Tribunal doit donc décider si l'article 25.1 est applicable:

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

1. *les travaux sont terminés;*
2. *le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;*
3. *l'avis de fin de travaux transmis par l'entrepreneur au syndicat, au moment où ce dernier n'était plus contrôlé par l'entrepreneur, l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;*
4. *il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.*

[41] Pour déterminer quand la réception a eu lieu dans le présent dossier, les faits et les documents suivants sont pertinents pour cette analyse :

***Déclarations de copropriété et la formation du syndicat :***

- La déclaration initiale de copropriété qui concerne le projet dans son ensemble (A-1 et B-1) ainsi que la déclaration concomitante qui concerne le Château Riverain I qui fait l'objet du présent arbitrage, ont été produites sous les cote A-1 et A-2 ainsi que sous la cote B-1, en liasse.
- La déclaration A-2 concerne l'immeuble visé par le présent arbitrage et prévoit à l'article 119 que la première assemblée des copropriétaires est tenue au plus tard dans les 90 jours à compter de celui où le déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires.
- L'article 106 de la déclaration A-3 prévoit que le conseil d'administration du syndicat est composé de trois (3) administrateurs. Malgré ce qui précède, Martin Novack est administrateur provisoire et reste en fonction jusqu'à la première élection d'administrateurs en mai 2015é



- Selon le registre des entreprises du Québec produit sous la cote A-4, le syndicat des copropriétaires a été formé et enregistré le 28 décembre 2012;

### **Contrôle du syndicat :**

- Lors de l'audition, les parties ont admis que le syndicat n'était plus sous le contrôle de l'Entrepreneur à partir du 16 avril 2014 alors que 50% des unités ont été vendues à des parties autre que l'Entrepreneur/promoteur;
- Le représentant du Bénéficiaire a témoigné qu'il y a eu des communications entre les copropriétaires et M. Novack pour lui demander de fixer la date pour la réunion prévue à l'article 119 de déclaration de copropriété concomitante, soit la première assemblée des copropriétaires qui est tenue au plus tard dans les 90 jours à compter de celui où le déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires.
- Selon le représentant du Bénéficiaire, ces demandes verbales ont été faites entre le mois d'octobre et décembre 2014.
- Une lettre a été adressée à M. Novack par les copropriétaires le 6 décembre 2014 (produit sous la cote B-17), concernant la mise en place de l'éventuel syndicat de copropriété et les modalités et les conditions applicables incluant une demande au promoteur de procéder à l'application des quotes-parts fixées et à être assumées par chacune des fractions et ce à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015;
- Le 16 décembre 2014, une réunion a eu lieu et un procès-verbal a été préparé (produit en liasse sous la cote B-17) indiquant que les parties ont convenu de fixer au mois de mai 2015 la première réunion annuelle du Syndicat pour, entre autres, élire les membres du conseil d'administration puisque M. Novack était toujours le seul administrateur du Syndicat;
- Le 20 mai 2015, le Syndicat de la copropriété Château Riverain 1 a tenu sa première réunion annuelle et le procès-verbal de la réunion du 16 décembre 2014 a été approuvé, l'administrateur provisoire a déposé son rapport et les nouveaux administrateurs ont été élus (voir document produit sous la cote A-6);
- Le 23 juin 2015, un des nouveaux administrateurs a demandé à M. Novack de lui transmettre l'avis de fin de travaux ainsi que d'autres documents pour assurer la conformité de l'inspection du bâtiment (voir courriel produit sous la cote B-3);
- Le 7 juillet 2015, l'entrepreneur a transmis une copie de l'avis de fin des travaux et a mentionné : « Please confirm that the nature of the Architects' inspection is limited to the communal areas », (voir courriel produit sous la cote A-7 et B-3);
- Un des représentants du Bénéficiaire a témoigné que le Syndicat recherchait l'avis de fin des travaux suite à une demande d'information formulée par l'inspecteur qui devait procéder à l'inspection des parties communes;



- La firme Cossette & Touchette Inc. a procédé à l'inspection le 16 septembre 2015 et le rapport a été remis le 14 octobre 2015 (voir A-8), ce rapport a été signifié à l'Entrepreneur et l'Administrateur le 2 novembre 2015 (voir A-9);

**Certificats de fin des travaux :**

- Un certificat de fin des travaux selon le formulaire habituel du programme de garantie, daté du 5 mars 2013 et reçu par l'APCHQ le 3 avril 2013, a été déposé après l'audition par le procureur de l'Administrateur. Il est admis que ce document n'a pas été transmis aux copropriétaires;
  - Un certificat de fin des travaux daté du 4 juin 2013, signé par l'architecte Alain Lafond indique que l'acceptation finale a eu lieu le 23 avril 2013 pour les fins du déboursé final, selon le document produit sous la cote A-7;
  - Tel que mentionné ci-haut, le certificat A-7 a été transmis au syndicat le 7 juillet 2015;
- [42] L'inspecteur a conclu que la date de la réception des parties communes au 16 octobre 2014, soit 6 mois après la vente de plus de 50% des unités de la copropriété par l'Entrepreneur (voir rapport A-15);
- [43] Cette conclusion ne tient pas compte de l'absence de la réalisation des conditions prévues au paragraphe 3 de l'article 25.1 du Règlement soit la transmission de l'avis par l'entrepreneur au syndicat, au moment où ce dernier n'était plus contrôlé par l'entrepreneur, l'informant de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;
- [44] De plus, la conclusion de l'inspecteur ne tient pas compte du comportement de l'Entrepreneur soit son défaut de tenir une réunion des copropriétaires telle que prévue à la déclaration de copropriété et son défaut de transmettre le certificat de fin des travaux aux copropriétaires soit lors de la réunion de décembre 2014 ou même lors de la réunion de mai 2015;
- [45] Les parties ont soumis plusieurs décisions concernant l'établissement d'une date de réception des parties communes selon la présomption prévue à l'article 25.1 du Règlement et il est important de noter que chaque cas est un cas d'espèce incluant le présent dossier;
- [46] Il y a une jurisprudence constante à l'effet que, et pour éviter une situation inéquitable, il est justifié de faire appel à l'article 116 du Règlement, de juger en équité, et donc déterminer à même la preuve faite devant le Tribunal, une date de réception des parties communes;<sup>15</sup>

<sup>15</sup> *Syndicat des copropriétaires les Villas du Golf, Phase II et al, et Les Maisons Zibeline et La Garantie Qualité Habitation et al.*, CCAC S09-180201-NP et S09-100902- NP



- [47] Certaines décisions tiennent compte du fait que le Syndicat n'était plus sous le contrôle de l'Entrepreneur<sup>16</sup> pour fixer la date de réception des parties communes mais soulignent toutefois qu'il n'est pas un calcul automatique que la réception se doit en toutes circonstances être établie six mois du changement de contrôle du syndicat, ou suivant une première assemblée du conseil du syndicat suite à ce transfert, puisque une telle conclusion automatique donnerait une portée à l'article 25.1 qu'il n' pas, ce six mois de présomption n'étant qu'un des éléments que le Tribunal se doit de considérer dans sa discrétion de déterminer la date de réception;
- [48] Le procureur du Bénéficiaire a plaidé que la diligence du Syndicat à recevoir les parties communes doit s'évaluer à partir du 20 mai 2015 et que la date de réception des parties communes doit être fixée au 7 juillet 2015, la date de réception de l'avis de fin des travaux;
- [49] De son côté, le procureur de l'Administrateur a plaidé que, bien que les avis n'aient pas été valablement donnés au syndicat, ils indiquent tout de même que l'immeuble était en état de servir à l'usage qu'on le destinait en avril 2013 et que la date de réception devrait être fixée au mois d'octobre 2014, soit dans les 6 mois suivant le changement de contrôle du syndicat;
- [50] Dans la présente affaire et tenant compte du Règlement, des dispositions de la déclaration de copropriété ainsi que la preuve et l'équité, le Tribunal établit la réception des travaux au 16 décembre 2014, soit la date de la première réunion entre les copropriétaires et l'Entrepreneur pour débiter les discussions concernant transfert de contrôle du Syndicat;
- [51] Le Tribunal sympathise avec la situation des copropriétaires mais demeure d'avis que le Bénéficiaire aurait dû agir plus tôt;

### **Répartition des coûts**

- [52] Considérant que la demande du Bénéficiaire est accueillie en partie, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur;
- [53] Les frais d'expertises du Bénéficiaire décrits dans les factures B-16 (en liasse) sont accordés à l'exception du temps pour la préparation et la présence de Francis Boucher qui n'a pas témoigné lors de l'audition;

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ACCUEILLE** la demande du Bénéficiaire quant au point 71;

<sup>16</sup> Ibid, p. 9, *Syndicat de la Copropriété du 14815 Sherbrooke est et 9101-9901 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, CCAC S09-230701-NP



**DÉCLARE** que la date de la réception des parties communes pour l'immeuble situé au 134, ch. De la Grande-Côte, St-Eustache, Québec est le 16 décembre 2014;

**RÉSERVE** à l'Administrateur, ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute action 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 coûts du présent arbitrage à la charge de l'Administrateur 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 ainsi que les frais d'expertises du Bénéficiaire détaillés dans la pièce B-16 à l'exception du temps de Francis Boucher;

Montréal, le 20 avril 2017

\_\_\_\_\_  
**Pamela McGovern, CI Arb.**  
Arbitre

