

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

Entre

Syndicat de copropriété 8105 De Londres, Brossard
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

Habitations Signature Brossard Inc.
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc.
ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie **La Garantie Abrisat Inc.**

(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 16-189JP
N° dossier CCAC : S16-071501-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Mme Diane Lévesque Bouchard
Pour l'entrepreneur :	Me Jérémie Poliquin
Pour l'administrateur :	Nil
Date(s) d'audience :	11 mai 2017
Lieu d'audience :	8105, De Londres, app. 5, Brossard
Date de la décision :	20 mai 2017

Identification des parties

Bénéficiaires :

Syndicat de copropriété 8105 De Londres
8105 de Londres, app. 5
Brossard, (Québec)
J4Y 0K5

Entrepreneur :

Habitations Signature Inc.
9115 rue Lennon # 4
Brossard (Québec)
J4Y 0L6

Administrateur :

Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur
provisoire du plan de garantie **La Garantie Abritat Inc.**
7333, Place des Roseraies, Bureau 300
Anjou (Montréal)
H1M 2X6

Historique du dossier

- 16 juillet 2013 : Déclaration de copropriété
- 28 août 2013 : Avis de fin des travaux
- 12 février 2016 : Dénonciation
- 18 février 2016 : Lettre de dénonciation
- 15 mars 2016 : Réclamation
- 24 mars 2016 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur
- 24 mai 2016 : Décision de l'Administrateur
- 20 juin 2016 : Décision complémentaire de l'Administrateur
- 15 juillet 2016 : Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur
- 24 août 2016 : Nomination d'un arbitre
- 30 janvier 2017 : Convocation des parties à l'audience prévue le 6 mars 2017
- 6 février 2017 : 2^e convocation des parties pour l'audience prévue le 11 mai 2017
- 11 mai 2017 : Audience à Brossard
- 20 mai 2017 : Sentence arbitrale

[1] Sont présents à l'audience du 11 mai, la représentante du Syndicat de copropriété du 8105 De Londres, Mme Diane Lévesque Bouchard, et l'Entrepreneur est représenté par Me Jérémie Poliquin qui est accompagné de Mme Ninon Gravel.

[2] L'Administrateur a avisé l'arbitre soussigné qu'il ne serait pas présent, ni représenté à l'audience.

[3] Rappelons d'abord que la représentante du syndicat a pris possession de son condo le 31 mai 2015; il était neuf même si les travaux de construction étaient terminés depuis le 28 août 2013.

[4] Insatisfaits de la condition des fenêtres, elle dénonce la situation à l'Entrepreneur le 18 février 2013.

« Ceci est un avis formel afin que Habitations Signature Brossard Inc. procède à la vérification et correction des fenêtres du condo 5. »

[5] Le 15 mai 2016, une réclamation officielle est déposée auprès de l'Administrateur de la Garantie Abrisat Inc.

[6] Après avoir inspecté les lieux le 7 mai 2016, l'Administrateur rend sa décision le 24 mai suivant.

[7] L'Administrateur indique que compte tenu des conditions climatiques prévalant lors de l'inspection, il n'a pu constater les situations dénoncées.

[8] Le 20 juin 2016, l'Administrateur émet un addenda à sa décision du 24 mai 2016 :

Le présent addenda fait partie intégrante de la décision émise par l'administrateur le 24 mai 2016.

On se souviendra qu'il avait été mentionné, dans ladite décision, que les conditions climatiques prévalant n'avaient pas permis à l'administrateur de rendre une décision relative au point 1 et qu'une inspection supplémentaire était requise en temps opportun.

Or, il appert que lors de fortes pluies s'étant produites le 6 juin 2016, les copropriétaires de l'unité 5 ont découvert une infiltration d'eau en provenance du pourtour du cadrage de l'un des vitrages fixe de la fenêtre du salon.

Afin d'appuyer leur allégation, ils ont soumis à l'attention de la soussigné, une vidéo.

Puisque les infiltrations d'eau et des infiltrations d'air sont des situations connexes, nous avons scindé le point en deux parties, lequel devra se lire comme suit :

1 a) INFILTRATION D'EAU AU POURTOUR DU CADRAGE SUPÉRIEUR DE LA FENÊTRE DU SALON

2 b) INFILTRATION D'AIR PAR LES FENÊTRES ET LA PORTE FENÊTRE

Nous statuerons sur le point 1 a) à la présente, alors que le point 1 b) est toujours à revoir.

1 a) INFILTRATIONS D'EAU AU POURTOUR DU CADRAGE SUPÉRIEUR DE LA FENÊTRE DU SALON

La vidéo acheminée par les copropriétaires de l'unité 5, laquelle nous avons transmise par courriel au syndicat et à l'entrepreneur, nous a permis de remarquer une infiltration d'eau en provenance du pourtour supérieur du cadrage de la fenêtre du salon.

L'entrepreneur devra revoir l'étanchéité de la fenêtre du salon afin que cesse l'infiltration d'eau en provenance de son cadrage.

ANALYSE ET DÉCISION (point 1 a))

Le point 1 a) consiste en un vice caché, lequel a été découvert et dénoncé par écrit à l'intérieur des délais prescrits à l'article 27.4 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

-27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :

4^o la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil; »

Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ce point.

[9] L'Entrepreneur conteste cette décision en affirmant d'abord que les infiltrations d'eau n'ont jamais été dénoncées et que seules les infiltrations d'air l'ont été.

[10] Le Tribunal ne peut retenir cet argument puisque dans la dénonciation du 18 février 2016, il est demandé à l'Entrepreneur de procéder à la vérification et correction des fenêtres du condo unité 5.

[11] La demande concerne donc la fenêtre dans son entier même si, par la suite, l'Administrateur a scindé le sujet en deux pour des fins pratiques.

[12] Le deuxième argument est à l'effet que l'Administrateur a rendu sa décision du 20 juin 2016 sans faire une inspection ni convoqué l'Entrepreneur.

[13] Le Tribunal ne peut non plus retenir cet argument puisque la décision du 21 juin est un addenda à la décision du 24 mai et en fait partie intégrante comme le mentionne l'Administrateur.

[14] Or, pour la décision du 24 mai, une inspection a eu lieu le 4 mai, inspection à laquelle l'Entrepreneur était absent.

[15] De plus, l'Entrepreneur reproche à l'Administrateur le fait de ne pas avoir tenu compte des tests d'eau négatifs réalisés par un sous-traitant le 14 janvier 2016.

[16] Par ailleurs, la preuve révèle que le ou vers le 8 septembre 2016, le syndicat de copropriété a décidé de faire refaire le calfeutrage des portes et fenêtres de l'ensemble de l'immeuble.

[17] La représentante du syndicat affirme que depuis que les travaux ont été effectués, aucune infiltration d'eau n'a été constatée à la fenêtre qui fait l'objet du présent litige.

[18] De plus, dans un courriel du 28 septembre 2016, la représentante du syndicat réclame le remboursement de sa quote-part dû au coût des travaux de calfeutrage soit la somme de 997.91 \$.

[19] Dans l'affaire Bertrand Saindon et Cécile Dion c. EMLI Construction Inc. et la Garantie de l'APCHQ INC., l'arbitre, Me Jeffrey Edwards, écrit :

[6] Selon le règlement sur le plan de garantie des bâtiments neufs, le rôle de l'arbitre dans une demande d'arbitrage est de décider du bien fondé de la décision de l'Administrateur. Dans l'hypothèse où l'arbitre décide que des travaux sont à faire, il a autorité d'ordonner que l'Entrepreneur les réalise, et à défaut, que l'Administrateur les réalise à la place de l'Entrepreneur.

[7] En procédant de manière unilatérale à la réalisation des correctifs qu'ils réclament, et ce, sans préalablement prévenir ni l'Arbitre, ni l'Entrepreneur, ni l'Administrateur, les Bénéficiaires ont malheureusement fait en sorte que le Tribunal d'arbitrage n'ait plus de matière à décider concernant la demande d'arbitrage.

[20] Quant à la demande de remboursement de la somme de 997.91 \$, Tribunal se réfère à l'article 34 du paragraphe 5 in fine :

En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires, nécessaires et urgentes...

[21] Il faut donc que les réparations satisfassent à 3 conditions :
« conservatoires, nécessaires et urgentes », pour que le remboursement des travaux soit ordonné.

[22] Le dictionnaire du français Larousse écrit : conservatoire (adjectif) : relatif à la sauvegarde ou à la conservation d'un droit, d'un bien avant que n'intervienne la solution définitive du litige.

[23] Dans le présent litige, le calfeutrage de l'ensemble des portes et fenêtres du bâtiment constitue une réparation définitive et totale du désordre constaté.

[24] Malheureusement, le Tribunal ne peut considérer que le calfeutrage fait par le syndicat constitue une mesure temporaire avant que ne survienne la solution finale.

[25] En conséquence, le Tribunal ne peut ordonner le remboursement de la somme d'argent réclamée pour compenser le coût des travaux de calfeutrage.

[26] Après analyse de la preuve, de la jurisprudence et du règlement, le Tribunal :

- CONSTATE qu'il n'a plus juridiction pour réviser la décision de l'Administrateur rendue le 20 juin 2016,
- REJETTE la demande des Bénéficiaires pour le remboursement du coût des travaux de calfeutrage,
- CONDAMNE l'Entrepreneur et l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage à parts égales.

- RÉSERVE à Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de la garantie Abrisat Inc. ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) actions(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 d'arbitrage à la charge de Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat 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.

Alcide Fournier, BA.LLL
Arbitre
20 mai 2017

Jurisprudence

- Jeannine Vacca Gaudreau c. Les Constructions Tradition Inc. et la Garantie de l'APCHQ Inc.
Arbitre : Claude Dupuis, ing. 8 juin 2007

- Paul Casavant et Claudette Roy c. Les Habitations Céjean Inc. et la Garantie Habitation du Québec Inc.
Arbitre : Claude Dupuis, ing. 10 mai 2006

- Louise Léveillé c. La Garantie de l'APCHQ Inc.
Cour du Québec- Honorable Pierre Bachand- 1^{er} août 2014

- Constructions Cartierville Inc. c. La Garantie de l'APCHQ Inc.
Cour du Québec- Honorable Henri Richard- 17 mai 2007