

Arbitrage

En vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs LRQ B.1.1-r.02

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

Entre **Syndicat des copropriétaires du Domaine du Ruisseau 3100**
(ci-après « les Bénéficiaires »)

C. **Habitation Ste-Vac 2000 Inc.**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et **Raymond Chabot administrateur provisoire inc.** ès qualité
d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie
des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier Garantie : 201676-2
No dossier CCAC : S17-021501-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les Bénéficiaires :	Me Clément Lucas
Pour l'Entrepreneur :	Me Jean-Raymond Paradis
Pour l'Administrateur :	Me Nancy Nantel
Date(s) d'audience :	14 et 16 novembre 2017
Lieu d'audience :	St-Bruno de Montarville
Date de la décision :	27 février 2018

Identification des parties

Bénéficiaire :

SDC Domaine du Ruisseau 3100
310, Boul. de Boucherville
St-Bruno de Montarville, Qc
J3V 0B4

M. Roger Bouthillier, président
Me Clément Lucas, procureur

Entrepreneur :

Habitation Ste-Vac 2000 Inc.
C.P. 285
Ste-Julie, Qc
J3E 1K7

M. Steve Vachon, Président
Me Jean-Raymond Paradis, procureur

Administrateur :

Raymond Chabot administrateur provisoire inc. ès qualité d'administrateur
provisoire du plan de garantie de la Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.

7333, Place des Roseraies, bur. 300
Montréal (Québec)
H1M 2X6

M. Robert Roberge, Conciliateur
Me Nancy Nantel, Procureure

Historique du dossier

- 25 Janvier 2016 : Décision de l'Administrateur (non contestée)
- 1 er Février 2017 : Décision de l'Administrateur
- 15 Février 2017 : Demande d'arbitrage
- 3 mars 2017 : Nomination de l'Arbitre
- 7 juin 2017 : L'Administrateur demande la suspension du dossier afin de pouvoir émettre une nouvelle décision
- 3 juillet 2017 : Décision complémentaire
- 15 Juillet 2017 : Convocation des parties à l'arbitrage le 30 août 2017
- 18 Juillet 2017 : Convocation des parties pour arbitrage le 28 août 2017
- 23 août 2017 : Convocation des parties à l'arbitrage le 14 novembre 2017
- 28 août 2017 : Convocation des parties à l'arbitrage pour le 14 et le 16 novembre 2017
- 14 et
16 novembre 2017 : Visite des lieux et audience
- 27 Février 2018 : Sentence arbitrale
Les parties ont consenti un délai supplémentaire à l'arbitre pour rendre sa décision.

[1] Bien qu'il les ait tous analysés, le Tribunal d'arbitrage ne fera pas le résumé des témoignages reçus durant les 2 jours d'audience, ne fera pas l'analyse des documents déposés, ni ne commentera l'abondante jurisprudence déposée par les procureurs des parties.

Le Tribunal va se limiter à extraire de la preuve faite et de la réglementation, les éléments essentiels le conduisant à trancher le présent litige.

[2] Le syndicat Bénéficiaire conteste la décision de l'Administrateur rendue le 1^{er} février 2017, portant sur :

1. Cloisons de rangement (au sous-sol) non conformes
2. Solin de briques avec pente inversée
3. Peinture décolorée sur le revêtement des marquises
4. Entrepôt à déchets trop petit
5. Toiture des marquises
6. Bruits audibles à l'intérieur des unités 220, 320 420

[3] Cependant, durant le processus d'arbitrage, l'Administrateur rend une décision complémentaire le 3 juillet 2017.

[4] Cette décision fixe la date de réception des parties communes au 9 octobre 2013 et donne raison au Bénéficiaire concernant la peinture décolorée sur le revêtement des marquises et sur le solin de brique avec pente inversée, mais maintient sa décision concernant les autres points, à savoir :

- cloisons de rangement non conformes
- entrepôt à déchets trop petit
- bruits audibles à l'intérieur des unités 220, 320 et 420

[5] L'Administrateur motive sa décision sur le fait que le Bénéficiaire a présenté ses réclamations plus de 6 mois après la découverte des désordres, contrairement à l'article 27 du Règlement.

[6] Pour bien situer la contestation du syndicat, il est nécessaire dès à présent de prendre connaissance de certains articles du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs en vigueur au moment de la construction de l'immeuble. (Chapitre B-1.1, r.1) :

25. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«fin des travaux des parties communes»: 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;

«fin des travaux des parties privatives»: la date à laquelle tous les travaux de exécutés ou au plus tard la date de fin des travaux des parties communes;

«parachèvement des travaux»: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

«parties communes»: celles faisant partie du bâtiment et énumérées à l'acte constitutif de copropriété ou, en l'absence de dispositions spécifiques dans cet acte, celles énumérées à l'article 1044 du Code civil.

«réception de la partie privative»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter la partie privative qui est en état de servir à l'usage auquel on la destine et dont, s'il y a lieu, certains travaux sont à parachever ou à corriger;

«réception des parties communes»: 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.

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° 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.

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:*

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception; par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes.

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception.

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons, lequel ne peut excéder 6 mois.

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil, lequel ne peut excéder 6 mois.

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative, lequel ne peut excéder 6 mois.

[7] Pour disposer du litige, le Tribunal doit donc identifier la date du début de la garantie, la date de réclamation et la nature du désordre faisant l'objet du désaccord.

[8] Normalement, la date de début de la garantie correspond à la date de la signature du formulaire de pré-réception attestée par un professionnel de la construction engagé par le syndicat.

[9] Dans le présent litige, l'architecte Michelle Décary a signé le 3 juillet 2012 un formulaire d'inspection pré-réception tel que déposé par l'Administrateur de la Garantie.

[10] La preuve démontre cependant que cette architecte a été embauchée et payée par l'Entrepreneur alors que ce dernier avait encore le contrôle du syndicat de copropriété, le tout contrairement à l'article 25.1 du règlement.

[11] À l'audience, l'Entrepreneur, dans son témoignage, affirme que cette inspection ne servait qu'à confirmer la date de fin des travaux.

[12] En fait, ce document ne peut être considéré comme date de réception des parties communes.

[13] Dans sa décision du 3 juillet 2017, l'Administrateur écrit :

Réception des parties communes

Considérant qu'à la connaissance de l'administrateur, la fin des travaux serait survenue le 19 juin 2012 ;

Considérant qu'en date du 9 avril 2013, il y a eu assemblée de transition du syndicat et élection du conseil d'administration et qu'à partir de cette date, le syndicat n'était plus sous le contrôle de l'entrepreneur ;

Considérant que l'avis de fin des travaux a été remis à chacun des copropriétaires ;

Considérant qu'à la connaissance de l'administrateur, aucune réception des parties communes n'a été effectuée par un professionnel du bâtiment ;

Considérant qu'en date du 9 avril 2013, le bâtiment était en état de servir conformément à l'usage auquel il est destiné et pouvait être reçu ;

Considérant que le syndicat était en mesure de mandater un professionnel du bâtiment afin d'effectuer la réception des parties communes et ce, à compter de la première assemblée du syndicat le 9 avril 2013 ;

Considérant qu'il est dans l'intérêt du syndicat, de l'entrepreneur et de l'administrateur qu'une date de réception des parties communes soit fixée ;

Par conséquent, l'administrateur fixe la date de réception des parties communes au 9 octobre 2013, soit six (6) mois postérieurement à la première assemblée du syndicat et à l'élection du conseil d'administration du syndicat, le tout conformément aux dispositions de l'article 25.1 du Règlement.

[14] Le syndicat quant à lui soumet que la fin des travaux doit être fixée en octobre 2014 et subsidiairement que la réception des parties communes devrait être fixée 6 mois plus tard, soit avril 2015.

[15] Le syndicat base son argument sur une déclaration faite par l'entrepreneur lui-même, en avril 2013, lors d'une réunion du conseil d'administration du syndicat dans laquelle il affirme vouloir finir la construction à la fin de l'année 2013.

[16] Or, la preuve démontre que l'entrepreneur parlait de la finition intérieure des travaux de construction d'une unité d'habitation et non des travaux des parties communes.

[17] D'ailleurs, dans son témoignage à l'audience, l'Entrepreneur affirme qu'il avait comme stratégie générale de finir d'abord tous les travaux relatifs aux parties communes et ensuite, de procéder à la finition des unités de condos au fur et à mesure de leur vente.

[18] Plusieurs témoignages ont été entendus relativement à la date de fin des travaux des parties communes.

[19] Notons d'abord celui de M. Sylvain Fortier, président de Air Fortier qui avait le contrat de climatisation- ventilation- chauffage, qui ne peut, de mémoire, préciser la date exacte de fin des travaux, mais après avoir examiné les factures émises par sa compagnie le 26 février 2012 (54,038.25 \$), le 1 er mars 2012 (56, 452.73 \$) et le 11 avril 2012 (2925.00 \$), confirme que les travaux ont été réalisés au printemps 2012.

[20] D'ailleurs, le 11 avril 2012, D-Tech Environnemental Inc., après vérification des systèmes, écrivait : « Les systèmes de détection sont conformes et en bon état de fonctionnement. »

[21] Air Fortier Inc. a produit d'autres factures jusqu'en 2014 mais elles concernaient des unités privatives et ne concernaient pas le présent litige.

[22] M. Maurice Lareau de la compagnie Viking reconnaît que le contrat entre sa compagnie et Ste-Vac Inc. a été signé le 14 juillet 2011, et précise que la facture de 10,754.76 \$ du 20 mai 2014 est la retenue de 10 % faite sur le contrat total.

[23] Par ailleurs, la facture du 25 juin 2014, représente des travaux minimes de correction du système déjà installé.

[24] Selon lui, la fin des travaux sur ce contrat se situerait vers le 30 mars 2012.

[25] M. Marco Therrien, de la plomberie Stylco, affirme, quant à lui, que la facturation ayant été faite le 18 janvier 2012, les travaux ont dû se terminer en décembre 2011 ou en janvier 2012.

[26] En résumé, la preuve prépondérante recueillie à l'audience ne contredit en aucune façon la date de fin des travaux des parties communes fixée par l'Entrepreneur, soit le 18 juin 2012.

[27] Le 9 avril 2013, il y a eu assemblée de transition du syndicat et élection du conseil d'administration et à partir de cette date, le syndicat n'était plus sous le contrôle de l'Entrepreneur.

[28] À cette date, le bâtiment était en état de servir conformément à l'usage auquel il était destiné et pouvait être reçu.

[29] Il est également en preuve que le syndicat était en mesure de mandater un professionnel afin d'effectuer la réception des parties communes, mais il ne l'a pas fait d'où l'application de l'article 25.1 du règlement.

[30] Le 21 mai 2013, les représentants du syndicat signent l'accusé réception de la copie rose du formulaire pré-réception et une copie de l'avis de fin des travaux des parties communes du bâtiment détenu en copropriété divise du 3100 boul. de Boucherville à St-Bruno. Tous deux datés du 30 avril 2013.

[31] Le procureur du Bénéficiaire a fait valoir que le syndicat n'avait pas procédé à son inspection parce qu'il était sous l'impression que l'inspection était déjà faite, mais aucune preuve prépondérante de cette hypothèse n'a été faite à l'audience.

Cloison de rangement non conforme et entrepôt à déchets trop petit

[32] Le ou vers le 15 janvier 2016, le syndicat de copropriété a reçu un avis du Service de sécurité incendie de l'agglomération de Longueuil.

[33] Le 12 mai 2016, le Syndicat transmettait une copie de cet avis à l'Administrateur de la Garantie qui l'a reçu le 13 mai 2016 selon l'estampille qui y a été apposée par la Garantie Abritat.

[34] Ce rapport fait état de non conformité au règlement municipal de protection incendie (qui reproduit le code national de prévention incendie), à savoir :

- les bacs de récupération à déchets doivent être entreposés dans un local conçu à cet effet et conforme au règlement de construction applicable,
-
- les locaux d'entreposage doivent être isolés du reste du sous-sol de stationnement par une séparation coupe-feu conforme au règlement de construction applicable,
-
- d'autres éléments sont également énumérés à l'avis mais ne sont pas en arbitrage.

[35] La visite des lieux a permis à l'arbitre de constater la situation qui, par ailleurs, n'est pas contestée par l'Entrepreneur ni par l'Administrateur. Évidemment, le constat était des plus faciles parce que l'arbitre avait été informé au

préalable des manquements au code de sécurité incendie. Sans cette information préalable, il n'aurait pas du tout été évident d'identifier le manquement au code de sécurité incendie tout comme ne l'ont pas fait les techniciens qui ont dessiné les plans de l'immeuble, l'architecte qui a signé les plans, l'entrepreneur, le spécialiste dans l'installation des gicleurs, etc... Tous ces spécialistes n'ont d'aucune manière dénoncé la situation.

C'est donc après la réception de l'avis du Service incendie que le syndicat a pris conscience de l'existence du vice affectant l'immeuble.

[36] Pour motiver son refus des réclamations du syndicat de copropriété, l'Administrateur écrit dans sa décision du 3 juillet 2017 :

Analyse et décision (Points 3 à 6)

Les points 3 à 6 étaient observables et décelables depuis l'avis de fin des travaux daté du 19 juin 2012 et de la réception des parties communes du 9 octobre 2013.

Or, l'Administrateur fut informé par écrit de l'existence de ces situations pour la première fois le 12 janvier 2016.

En ce qui a trait au délai de dénonciation, les paragraphes 3^e, 4^e ou 5^e de l'article 10 ou 27 du Règlement, selon le type de bâtiment, stipule que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

Dans le cas présent, il appert que le délai de dénonciation excède le délai raisonnable (6 mois) et par conséquent, l'Administrateur rejette la demande de réclamation du syndicat à l'Égard de ces points.

[37] Comme on peut le constater, l'Administrateur fonde sa décision sur "l'apparence" des désordres qui affectent l'immeuble et qui ont été mentionnés par le service incendie.

[38] Dans son livre "La Responsabilité civile », 8^e édition, volume 2, page 324, Jean-Louis Beaudoin écrit :

2-292 - Apparence- Enfin, la loi, reproduisant là encore le droit jurisprudentiel antérieur, ne fait aucune distinction selon que le défaut est apparent ou caché. Le critère n'est donc pas l'apparence, mais bien la gravité du défaut, eu égard aux conséquences qu'il peut avoir sur la solidité de l'ouvrage. Il faut toutefois noter, à cet égard, que l'article 2103 C.c. rend la notion de vice caché applicable à l'entrepreneur dans certains cas.

[39] Dans son ouvrage « Contrats d'Entreprise », le professeur Vincent Karim, LL.D écrit :

1336. Il faut faire la distinction entre un vice apparent, dont traite l'article 2113 C.c.Q., et le vice dont il est question à l'article 2118 C.c.Q. Dans le premier cas, il s'agit d'une malfaçon apparente, alors que dans le deuxième cas, le vice apparent est loin d'être une simple malfaçon, mais un vice sérieux qui représente des risques auxquels une personne raisonnable ne peut penser. En effet, lorsqu'une malfaçon apparente, n'ayant pas fait l'objet d'une réserve lors de la réception de l'ouvrage, nécessite, tout simplement, une réparation, le client ne peut en réclamer le coût ni exiger à l'entrepreneur de la faire. Ce vice n'affecte pas, évidemment, la solidité d'un immeuble, et ne menace pas, non plus, de causer sa ruine. Par contre, lorsqu'il s'agit d'un vice qui menace de causer l'effondrement, la ruine de l'immeuble ou sa perte, il y a lieu d'appliquer l'article 2118 C.c.Q. pour retenir la responsabilité des intervenants en construction, même si ce vice était apparent lors de la réception de l'ouvrage. Le critère à retenir est la gravité du vice qui est inconnue plutôt que son caractère apparent.

1337. Ainsi, une gravité suffisante, une perte potentielle, ou un défaut rendant la construction impropre à l'usage auquel on la destine sont suffisants à mettre à exécution la garantie légale de cinq ans, et ce, même en l'absence de la ruine du bâtiment qui ne constitue pas une condition préalable à l'application de cette garantie. De même, le caractère apparent du vice lors de la réception, mais qui n'était pas révélateur du risque qui est apparu par la suite, ne doit pas être un motif valable pour empêcher le client de se prévaloir de la disposition prévue à l'article 2118 C.c.Q., en raison de son caractère d'ordre public. Dans le même ordre d'idées, le délai de prescription de l'action en responsabilité ne doit courir que lorsque la gravité du vice ou les risques qu'il représente deviennent connus par le client.

[40] À la lumière de ces citations, il faut donc conclure qu'il faut attacher de l'importance à la gravité du vice et non à son apparence.

[41] Qui plus est, pour déclencher l'application de l'article 2118 C.c.Q., il suffit que la perte soit potentielle, il n'est pas nécessaire d'attendre la ruine complète de l'immeuble pour le déclarer affecté d'un vice majeur de construction ou de conception.

[42] De plus, la jurisprudence nous enseigne que le non respect du code de sécurité incendie constitue un vice de construction, de conception ou de réalisation au sens de l'article 2118 du C.c.Q.

[43] Dans le dossier Syndicat du 18 Impasse Huet et 9153-5914 Québec Inc Condos Place d'Amérique et Garantie Habitation du Québec, l'arbitre Yves Fournier écrit :

[356] Le Code national du bâtiment vise à limiter la gravité et les effets d'un incendie ou d'une explosion. Il limite la probabilité qu'en raison de sa conception ou de sa construction, le bâtiment soit exposé à un risque inacceptable de dommages matériels et pertes humaines sous l'effet d'un incendie.

[357] Bref, les objectifs et énoncés fonctionnels visent à ce que les composants prévus pour la conception ou incorporés dans la construction du bâtiment aient le degré de résistance au feu recherché pour éviter des blessures aux occupants et leur assurer suffisamment de temps pour évacuer le bâtiment en toute sécurité, de limiter des dommages au bâtiment, donc de retarder sa défaillance ou son effondrement et, par voie de conséquence, faciliter la sécurité et le travail des sauveteurs-pompiers.

[44] Dans le présent litige, un incendie dans les bacs de déchets ou de recyclage ou encore dans les cases de rangement des condos, comme ils sont tous situés au sous-sol, constitue une source de danger potentiel très grave qui pourrait réduire l'immeuble en cendres et compromettre la santé et la sécurité de tous les occupants.

[45] Pour le Tribunal, il est clair que les manquements au code de sécurité incendie constituent un vice au sens de l'article 2118 du code civil et tombent sous le coup de l'application de l'article 27, paragraphe 5, du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, tel que cité en début de sentence.

Toitures des marquises et bruits audibles à l'intérieur de l'unité 420.

[46] Dans sa décision du 8 juillet 2017, l'Administrateur refuse de faire droit à ces 2 réclamations parce que, selon lui, elles ont été présentées après l'expiration du délai pour ce faire tel que prévu au règlement

[47] À l'audience, la preuve faite ne permet pas au Tribunal de modifier la décision de l'Administrateur. De plus, le syndicat a abandonné sa demande concernant des bruits audibles à l'intérieur des unités 220 et 320.

Remboursement d'honoraires d'expertise

[48] L'article 124 du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs stipule :

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.

[49] À la demande du syndicat de copropriété, l'architecte Jean-François Lavigne, de la firme d'architecte Zaraté Lavigne, a déposé un avis technique, le 14 décembre 2016 et a facturé la somme de 2625.74 \$ le 20 décembre 2016.

[50] Pour sa participation à une réunion avec le conciliateur, le 10 janvier 2017, le même architecte facture la somme de 784.99 \$.

[51] Pour divers autres services professionnels dont la participation de M. Lavigne aux audiences d'arbitrage, le syndicat réclame le remboursement d'une facture de 1958.89 \$.

[52] L'arbitre soussigné estime que l'Administrateur n'a pas à payer un avis technique sur des éléments qui ne sont pas à l'arbitrage ou pour lesquels le Bénéficiaire n'a pas eu gain de cause. Il n'a pas non plus à payer pour des heures de recherche ou de réunions préparatoires.

[53] Même si l'avis technique était pertinent au litige, il n'a pas été d'une grande utilité pour le Tribunal.

[54] En conclusion, le Tribunal estime que seules les heures de présence au Tribunal sont remboursables, soit la somme de 833.75 plus taxes.

[55] Le Bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un point de sa demande, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur conformément au règlement.

[56] Après analyse de l'importante documentation, de l'abondante jurisprudence, des témoignages reçus à l'audience, l'arbitre soussigné :

- RENVIERSE la décision de l'Administrateur et ordonne à l'Entrepreneur de procéder aux travaux requis pour se conformer aux exigences des points 3 et 4 de l'avis du Service de Sécurité Incendie de l'Agglomération de Longueuil concernant le local pour les bacs de récupération et de vidange et pour les locaux d'entreposage ;
- MAINTIENT les décisions de l'Administrateur concernant les toitures des marquises et des bruits audibles à l'intérieur de l'unité 420 ;
- CONDAMNE l'Administrateur à payer au Bénéficiaire la somme de 833.75 \$ plus taxes applicables à titre de remboursement de frais d'expertises ;
- CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage ;

- ACCORDE à l'Entrepreneur un délai de 6 mois pour réaliser les travaux ci-haut décrits. À l'expiration de ce délai, l'Administrateur devra faire exécuter les travaux au lieu et place de l'Entrepreneur.

- **RÉSERVE** à Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc 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 qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ 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

Jurisprudence citée par l'Administrateur

-SDC les Jardins du Parc & Garantie de l'APCHQ Inc.
Gamm, Me Johanne Despatis, arbitre, 28 janvier 2010

-M. Guillaume Blais c. Construction Michel Turmel Levine Inc et garantie APCHQ Inc.
CCAC, Me Raymond Poulin, arbitre, 4 septembre 2012

-Jocelyne Gélinas c. Habitations Consultants H. L Inc et Garantie APCHQ Inc.
CCAC Me Tibor Hollander, arbitre, 2 avril 2013

-Hélène Parent c. Construction Yvon Loiselle Inc. et Garantie APCHQ Inc.
Gamm, Me Karine Poulin Inc, arbitre, 23 juillet 2012

-SDC Château du Golf 25 Rue du Colonial c. 3223701 Canada Inc. et Garantie APCHQ Inc.
Soreconi, Me Philippe Patry, arbitre, 14 août 2012

-SDC 2860, rue Montcalm, Vaudreuil-Dorion c. Groupe Immobilier Farand Inc. et Garantie APCHQ Inc.
Soreconi, Me Michel A. Jeannot, arbitre, 17 octobre 2007

-SDC MRLH c. Constructions G. Mélatti Inc. et Garantie APCHQ Inc.
Soreconi, Me Jeffrey Edwards, arbitre, 7 juin 2006

Jurisprudence citée par l'Entrepreneur

- *SDC Château du Golf c. 3223701 Canada Inc. et Garantie APCHQ Inc.*
Soreconi, Me Philippe Patry, arbitre, 14 août 2012
Cette cause a également été citée par l'Administrateur
- *SDC des Tilleuls c. Développements TGB Inc. et Garantie Abrisat Inc.*
GAMM, M. Claude Dupuis, arbitre, 24 octobre 2011

Cahier d'autorité du Bénéficiaire modifié le 22 novembre 2017

- Sylvie Rodrigue et Jeffrey Edwards, « La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons » dans *La construction au Québec perspectives juridiques*, Wilson & Lafleur, Montréal, 1998, p.411 à 457, à la page 437
- *Syndicat des copropriétaires du 666 ouest rue Bord de l'eau à Longueuil c. April construction ltée*, REJB 2000-20863 (C.S.)
- *Marleau c. Constructions G. Melatti inc. (Les)*, Alcide Fournier, arbitre, Soreconi, 007257 et 041104001, 2005-01-06 (décision rectifiée le 2005-01-17)
- *Syndicat des copropriétaires « La Seigneurie La Prairie 1933 » et Groupe Trigone Construction inc.* (O.A.G.B.R.N., 2006-10-18, SOQUIJ AZ-5039637
- Vallée c. Habitations Vally inc., Claude Mérineau, arbitre, Soreconi, A-20152, U-502061 et 070123001, 2007-04-19
- *Martel c. Ouellet*, 2008, QCCS 3860 (CanLII)
- *Syndicat de copropriété Les jardins St-Hyppolyte c. 9129-2516 Québec inc. (Jardins St-Hyppolyte)*, Johanne Despatis, arbitre, GAMM, 2008-09-002 et 074352-1 (08-047 FL), 2008-11-20
- *Athanassiadis c. Mancuso*, 2009 QCCS 3846 (Can LII)

- *Syndicat des copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand c. Développements TGB. Inc*, Jean Philippe Ewart, arbitre, Soreconi, 102106001, 102906002, 102906003 et 102906001, 2011-04-15
- *Syndicat Jardins de Grenoble (3 683 432) et 9232-6941 Québec Inc. (Habitation Classique)*, (O.A.G.B.R.N , 2012-11-23), SOQUIJ AZ-50917206
- Jean-Louis Baudoin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile*, volume 2, Yvon Blais, Cowansville, 2014 8^e édition, p.324, 2-292
- Vincent Karim, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, Wilson & Lafleur, Montréal, 2015, 3^e édition, p.538 à 540, n° 1333 à 1339.
- *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. Des Laurentides, Laval et 9141-0001 Québec inc..* SOQUIJ AZ-51184949
- *Syndicat Abondance La Terre phase 2 et 9216-6784 Québec inc.* SOQUIJ AZ-51331589
- *Syndicat du 18 Impasse Huet et 9153-5914 Québec inc. (Condos Place d'Amérique)* (O.A.G.B.R.N., 2016-08-08), SOQUIJ AZ-51325709
- *Syndicat de copropriété du 390,400 et 420 Place du Louvre c. 9119-3757 Québec inc. (Habitations Euphoria)*, Jean Doyle, arbitre, GAMM, 2013-14-03, 2014-14-002, 2014-14-003, 2014-14-005, 20150-14-004, 84283-5680, 85347-5636, 84283-6684, 85347-6749, 84283-7245, 85347-7246, 84283-6684, 84296-7339, 85347-6749, 84283-8260, 84283-8518 et 1500-013, 2016-12-05 (décision rectifiée le 2016-12-05)
- *Turgeon c. Marseille*, 2017 QCCQ 5604 (CanLII)
- *Syndicat de la Copropriété du 5700 Place Trenet et Domaine des Manoirs Inc.* (O.A.G.B.R.N., 2016-04-08), SOQUIJ AZ-51275949