

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no: 007257
Parties communes

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.
Dossier 041104001

Richard Marleau, es qualité de représentant du
Syndicat de Copropriété « SDC Les Habitations Melatti,
7014 Marie -Rollet et 7011 Louis -Hébert à Lasalle »

Bénéficiaire-demandeur

c.

Les Constructions G. Melatti Inc.

Entrepreneur-défendeur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs
de l'APCHQ Inc.**

Administrateur- mis en cause

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

Arbitre
Alcide Fournier
555, Boul. René-Lévesque Ouest,
Bureau 1220,
Montréal, Qc
H2Z 1B1

Identification des parties

Bénéficiaires

Richard Marleau, es qualité de représentant du Syndicat de Copropriété
« SDC Les habitations Melatti, 7014 Marie-Rollet et 7011 Louis -Hébert à Lasalle »
Ville Lasalle, Qc
H8N 3E9

Entrepreneur

Les Constructions G. Melatti Inc.
7717 Boulevard Newman
Ville Lasalle, Qc
H8N 1X7

Garantie

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
5930, L.H. Lafontaine
Anjou, Qc
H1M 1S7

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 5 novembre 2004.

Historique du dossier

26 septembre 2000	Déclaration de copropriété
12 avril 2001	Liste pré-établie d'éléments à vérifier et réception des parties communes (Ce qui est contesté)
8 avril 2004	Demande de réclamation du bénéficiaire
28 avril 2004	Avis de 15 jours de l'administrateur à l'entrepreneur
25 mai 2004	Lettre de l'administrateur au bénéficiaire demandant à celui-ci s'il désire procéder avec un professionnel à la réception des parties communes du bâtiment
18 juin 2004	Liste pré-établie d'éléments à vérifier et réception des parties communes du 18 juin 2004
22 octobre 2004	Lettre de l'administrateur informant le bénéficiaire que la date de réception des parties communes est le 12 avril 2001
4 novembre 2004	Demande d'arbitrage faite par le bénéficiaire
5 novembre 2004	Nomination de l'arbitre
25 novembre 2004	Convocation des parties à une audience
10 décembre 2004	Tenue de l'audience

[1] À l'audience, les personnes suivantes étaient présentes :

Pour le Syndicat de copropriété. M. Richard Marleau, président, M. Denis Malette, Mme Yvette Larose, M. Avard McLeod, M. Jean-Pierre Roy, administrateurs ; pour l'entrepreneur, Mme Margaret Perera et M. Gino Melatti et pour l'administrateur, M. Ronald Ouimet et Me François Caron.

[2] Le litige consiste à déterminer la date de fin des travaux des parties communes et à vérifier si la réception des parties communes a légalement eu lieu le 12 avril 2001 ou le 18 juin 2004.

[3] Par les témoignages reçus et la preuve faite, le fil des événements peut être reconstruit de la façon suivante.

[4] Selon M. Melatti, les travaux de construction de l'immeuble ont débuté en décembre 1999 et tout était terminé en avril 2001.

[5] Le 22 juin 2000, M. Jean-Pierre Roy signe l'avis de réception de sa partie divise et se rappelle que la bâtisse était en construction mais que son logement était habitable.

[6] Il en va de même pour Mme Yvette Larose, qui signe la réception de sa partie divise le 22 juin 2000 alors que la bâtisse est en construction.

[7] M. Avard McLeod signe la réception de sa partie divise le 4 juillet 2000 et se souvient qu'il était le seul occupant de sa section du bâtiment.

[8] Le syndicat de copropriété est établi devant notaire le 26 septembre 2000.

[9] Le 12 avril 2001, M. Melatti procède avec M. Basile Nakouzi, architecte, à l'inspection du bâtiment, à l'établissement de la liste pré-établie d'éléments à vérifier et à la réception des parties communes du bâtiment.

[10] Les services de M. Nakouzi, architecte, ont été retenus et payés par l'entrepreneur.

[11] Convoquée par M. Melatti, la première assemblée du syndicat de copropriété a lieu le 18 juin 2002.

[12] M. Melatti démissionne de son poste d'administrateur du syndicat de copropriété le 1^{er} juillet 2002.

[13] Le 18 juin 2004, le syndicat de copropriété procède, avec un professionnel du bâtiment, à l'inspection du bâtiment, à l'établissement d'une liste pré-établie d'éléments à vérifier et à la réception des parties communes. L'entrepreneur, invité à participer à cette inspection, ne s'y est pas présenté et n'a pas signé de documents.

[14] Tous les copropriétaires entendus affirment qu'ils n'ont pas reçu l'avis de fin des travaux des parties communes et qu'ils n'ont pas été invités à participer à l'inspection du bâtiment le 12 avril 2001 en compagnie de l'entrepreneur et de l'architecte, M. Nakouzi.

[15] L'entrepreneur et sa représentante, Mme Perera, admettent que l'avis de fin des travaux des parties communes n'a pas été expédié aux copropriétaires et que ceux-ci n'ont pas, non plus, été invités à participer à l'inspection faite par M. Nakouzi, le 12 avril 2001.

[16] Pour solutionner le présent litige, il faut se référer aux articles pertinents du règlement :

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

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 en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine ;

...

réception des parties communes : l'acte par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes. 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.

[17] Même si l'entrepreneur n'a pas envoyé d'avis de fin des travaux des parties communes, il y a eu dans les faits une date de fin des travaux.

[18] La preuve démontre qu'aux mois de juin et juillet 2000, les travaux de construction concernant les parties communes n'étaient pas terminés même si certains copropriétaires habitaient déjà leur logement.

[19] Cependant, le document signé par M. Basile Nakouzi, architecte, le 12 avril 2001, atteste après une inspection du bâtiment que les travaux concernant les parties communes sont terminés. Également, M. Melatti affirme à l'audience que tous les travaux étaient terminés le 12 avril 2001.

[20] En conséquence, l'arbitre soussigné déclare que la fin des travaux de construction des parties communes s'est produite le ou vers le 12 avril 2001.

[21] Quant à la réception du bâtiment, le document produit à cet effet et daté du 12 avril 2001 ne peut être accepté car il a été réalisé en contravention des dispositions expresses de l'article 25 du règlement.

[22] En effet, les copropriétaires n'ont pas reçu l'avis de fin des travaux, la réception des parties communes a été faite par un professionnel engagé par l'entrepreneur et non par le syndicat, et finalement, les copropriétaires n'ont pas été invités et n'ont pas participé à cette démarche.

[23] Le seul document produit en preuve qui rencontre les exigences de l'article 25 du règlement est celui daté du 18 juin 2004 et signé par M. Bernard Marois, ingénieur.

[24] L'arbitre soussigné doit donc conclure que la réception des parties communes a eu lieu le 18 juin 2004.

[25] Après analyse de la preuve, du règlement et compte tenu du contexte particulier du présent litige, l'arbitre soussigné conclut :

- que la fin des travaux a eu lieu le ou vers le 12 avril 2001
 - que la réception des parties communes du bâtiment visé par le présent litige a eu lieu le 18 juin 2004
- et
- condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier

6 janvier 2005

Résumé

Immeuble en copropriété divise. En l'absence d'avis, l'arbitre détermine que la fin des travaux a eu lieu dans les faits le 12 avril 2001 tel qu'attesté par l'architecte qui a fait l'inspection du bâtiment à cette date. L'arbitre détermine que la réception faite le 12 avril 2001 est invalide parce qu'elle ne respecte pas les dispositions de l'article 25 et que la date de réception valide pour l'application de la garantie est le 18 juin 2004.