

**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: **SORECONI**

ENTRE: LES HABITATIONS BEL HORIZON INC.
(ci-après «l'Entrepreneur»)

**ET: SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 195 RUE DE
BOURDAGES**
(ci-après «le Bénéficiaire»)

**ET: LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ
INC.**
(ci-après «l'Administrateur»)

No dossier SORECONI: 110112001
No dossier APCHQ: 11-231FL

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre: Me Philippe Patry

Pour l'Entrepreneur: Me Yves Caron
Monsieur Serge Gagnon

Pour le Bénéficiaire: Madame Nicole Lehoux

Pour l'Administrateur: Me François Laplante
Monsieur Jocelyn Dubuc,
inspecteur-conciliateur

Date de la sentence: 12 juillet 2012

Identification complète des parties

Arbitre: Me Philippe Patry
4563 avenue Wilson
Montréal (Québec) H4A 2V5

Entrepreneur: *Les Habitations Bel Horizon Inc.*
Monsieur Serge Gagnon
3875, rue Saint-Clément
Jonquière (Québec) G7X 2R8

Bénéficiaire: *SDC 195 rue de Bourdages*
Madame Nicole Lehoux
195, rue de Bourdages, condominium 4
Terrebonne (Québec) J6Y 2B9

Administrateur: *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs
de l'APCHQ inc.*
5930, boulevard Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7
et son procureur:
Me François Laplante
Monsieur Jocelyn Dubuc,
inspecteur-conciliateur

Décision

Mandat:

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 18 janvier 2012.

Historique du dossier:

- 30 novembre 2010: Dénonciation du Bénéficiaire à l'Administrateur;
- 8 janvier 2011: Lettre de l'Administrateur au Bénéficiaire;
- 16 mars 2011: Demande de réclamation du Bénéficiaire auprès de l'Administrateur;
- 15 avril 2011: Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur;
- 26 avril 2011: Lettre de l'Entrepreneur à l'Administrateur;
- 8 septembre 2011: Inspection de l'Administrateur;
- 3 octobre 2011: Décision de l'Administrateur;
- 1 décembre 2011: Réception par SORECONI de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 1er décembre 2011;
- 3 février 2012: Audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 22 mars 2012: Audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 23 mai 2012: Audience à la salle 2.04 du Palais de justice de Laval;
- 14 juin 2012: Sentence arbitrale interlocutoire;
- 4 juillet 2012: Visite des lieux et audience à la salle 2.04 du Palais de justice de Laval.

Introduction:

[1] L'Entrepreneur a interjeté appel de la décision de l'Administrateur du 3 octobre 2011 à savoir que les points 1 à 22 «portent sur des menus travaux de parachèvement et/ou des malfaçons apparentes»¹, et que les points 23 à 31 «[...] rencontrent tous les critères de la malfaçon»² et que «[...] ces malfaçons n'étaient pas apparentes au moment de la réception pour un acheteur raisonnablement diligent»³.

[2] Dans une décision interlocutoire en date du 14 juin 2012, le tribunal a rejeté l'objection préliminaire de l'Entrepreneur en ce qui a trait au contrôle du syndicat de copropriété.

[3] Le tribunal a entendu les témoignages de Monsieur Serge Gagnon, président des Habitations Bel Horizon Inc. pour l'Entrepreneur, de Monsieur Jocelyn Dubuc, inspecteur-conciliateur pour l'Administrateur, et de Madame Nicole P. Lehoux, présidente du syndicat de copropriété pour le Bénéficiaire.

Jurisdiction:

[4] Compte tenu que les parties n'ont soulevé aucune objection préliminaire à la constitution du tribunal ou à la tenue de l'audience ni avant et ni pendant l'audience, le tribunal déclare que juridiction lui est acquise.

Faits:

[5] Faits non contestés par les parties et vérifiables à l'index aux immeubles de toutes les unités du 195, rue de Bourdages, à Terrebonne⁴, les premières ventes des huit (8) condominiums des Habitations Bel Horizon Inc. à des particuliers s'étalent du 13 juin 2008 (vente du condominium 8) au 25 février 2009 (vente du condominium 2).

[6] Par ailleurs, l'Entrepreneur admet qu'il n'a envoyé aucun avis de fin des travaux.

Questions en litige:

[7] Les questions en litige deviennent donc les suivantes: premièrement, quelle est la date de la réception des parties communes? Deuxièmement, la décision de l'Administrateur sur les points 1 à 6, 8 à 13, 15, 17, 19 à 22, 23 à 31, était-elle fondée?

1 Cahier de pièces, A-9, page 7.

2 *Idem*, page 8.

3 *Idem*.

4 Pièce E-2.

Analyse et décision:

[8] D'une part, le procureur de l'Entrepreneur a indiqué que la fin des travaux devrait se situer à la date de la première vente de condominium, soit le 13 juin 2008 selon la preuve documentaire au dossier, sans pour autant se prononcer sur la date de la réception des parties communes. D'autre part, le procureur de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. a insisté pour que la date du 15 novembre 2010 soit maintenue, puisqu'elle correspond au moment de l'inspection et de la dénonciation par le Bénéficiaire.

[9] Pour les fins de la poursuite de son analyse, le tribunal considère comme pertinent les articles 25 et 25.1 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*⁵ qui (le Règlement) se lisent comme suit:

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

[...]

«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^o les travaux sont terminés;
- 2^o le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;
- 3^o l'avis de fin de travaux transmis au syndicat par l'entrepreneur l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;
- 4^o 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.»

⁵

Décret 841-98.

[10] Pour ce qui est de la réception des parties communes, il est clair que le délai de 6 mois prévu à l'article 25.1 du *Règlement* ne peut pas s'appliquer, car de l'aveu même de l'Entrepreneur, il n'a jamais transmis d'avis de fin des travaux.

[11] De plus, il ressort du contre-interrogatoire de M. Gagnon qu'il n'y pas eu d'inspection des parties communes par un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat des copropriétaires.

[12] Dans sa décision, l'Administrateur a choisi la date du 15 novembre 2010, soit le moment de la dénonciation de la part du Bénéficiaire, comme date de réception des parties communes, puisqu'il était conscient des lacunes de procédure au dossier et que le début de la couverture de la garantie se devait de commencer à un certain moment donné.

[13] Bien que Mme Lehoux ne soit pas une professionnelle du bâtiment, il n'en demeure pas moins que le rapport⁶ non daté qu'elle a produit constitue un geste important et sérieux. En effet, le rapport contient plus d'une vingtaine de photos qui illustrent les problèmes dénoncés. Qui plus est, ce rapport s'accompagne d'une lettre introductrice datée du 30 novembre 2010 de Me Marie-Cécile Bodeus qui explicite la démarche entreprise par Mme Lehoux et le syndicat de copropriété.

[14] Pour toutes ces raisons, le tribunal déclare la date du 30 novembre 2010 comme la date de la réception des parties communes plutôt que la date proposée par l'Administrateur, puisque ni la preuve documentaire, ni le témoignage de M. Dubuc ne supportent la date avancée du 15 novembre 2010.

- Points numéros 1 à 22

[15] Suite à la visite des lieux en présence de toutes les parties impliquées, le tribunal prend bonnes notes que les points numéros 7 (porte jardin avant du condo 1), 14 (porte jardin avant au condo 5), 16 (porte d'entrée du condo 6) et 18 (porte jardin avant au condo 7) ont fait l'objet de correctifs de la part des co-proprétaires intéressés. Ainsi, le tribunal n'en est plus saisi.

[16] Par ailleurs, le tribunal souligne que lors de son témoignage, M. Gagnon a mentionné qu'il était disposé à apporter les correctifs nécessaires pour les points numéros 1 (problèmes d'étanchéité au pourtour des ouvertures), 2 (prises de courant extérieures), 3 (revêtement métallique des colonnes extérieures des balcons), 10 (porte jardin du salon au condo 3), 11 (revêtement extérieur de la tablette de fenêtre du bureau au condo 3), 12 (porte patio de la chambre au condo 3), 13 (porte-fenêtre de la chambre au condo 4), 15 (porte-fenêtre du condo 5), 17 (porte-fenêtre du condo 6), 19 (porte jardin avant au condo 8), et 20 (porte patio arrière du condo 8).

[17] Quant aux autres points, soit les points numéros 4 (porte de garage du condo 1), 5 (porte extérieure du corridor commun au sous-sol), 6 (carreaux de céramique cassés),

⁶

Cahier de pièces, A-2..

8 (porte donnant accès aux locaux de rangement), 9 (insonorisation des portes d'entrée des condos), 21 (grillage manquant sur un puisard devant une porte de garage), et 22 (absence de poignée au bas des portes de garage), l'Entrepreneur n'a pas rencontré son fardeau de preuve qui consistait à démontrer le caractère non fondé de la décision de l'Administrateur.

- Points numéros 23 à 31

[18] Toujours lors de son témoignage, M. Gagnon a indiqué qu'il était disposé à effectuer les travaux correctifs pour les points numéros 23 (balcon du condo 4), 25 (crépi décollé), 28 (scellant manquant autour du conduit d'Hydro-Québec), et 29 (revêtement d'acrylique fissuré).

[19] En ce qui concerne les points numéros 24 (fixation des gardes-corps extérieurs), 26 (boîtes de jonction sans couvercle), 27 (coulisses brunes sur le mur extérieur arrière), 30 (escalier extérieur à l'arrière du bâtiment), et 31 (bardeaux d'asphalte sur le toit), l'Entrepreneur n'e s'est pas déchargé de son fardeau de preuve et n'a pas pu établir l'absence de fondement de la décision de l'Administrateur.

Les frais d'arbitrage:

[20] Considérant que l'Entrepreneur n'a obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, l'Entrepreneur et l'Administrateur devront partager les coûts du présent arbitrage conformément à l'article 37 du *Règlement*.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

REJETTE l'appel de l'Entrepreneur;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis concernant les points numéros 1 à 6, 8 à 13, 15, 17, 19 à 22, 23 à 31 et ce, dans un délai de trente (30) jours à compter du lundi 6 août 2012 ;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'informer Madame Nicole P. Lehoux, présidente du syndicat de copropriété, du déroulement de ces travaux correctifs et ce, du début jusqu'à la fin des travaux;

ORDONNE à l'Administrateur d'inspecter les travaux correctifs exécutés par l'Entrepreneur au plus tard dans la semaine du 10 septembre 2012 considérant qu'aucun correctif n'a été apporté par l'Entrepreneur à ces points depuis leur dénonciation le 30 novembre 2010;

CONDAMNE l'Entrepreneur et l'Administrateur au paiement à parts égales des coûts du présent arbitrage.

Montréal, le 12 juillet 2012

ME PHILIPPE PATRY
Arbitre / SORECONI