

**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: SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ CHÂTEAU
DU GOLF 25 RUE DU COLONIAL**
(ci-après «le Bénéficiaire»)

ET: 3223701 CANADA INC. (BRIGIL PLATINE)
(ci-après «l'Entrepreneur»)

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

No dossier SORECONI: 121605001
No dossier APCHQ: 12-266FL

SENTENCE ARBITRALE INTERLOCUTOIRE

Arbitre: Me Philippe Patry

Pour le Bénéficiaire: Me Martin Janson
Madame Caroline Riverin Beaulieu

Pour l'Entrepreneur: Monsieur Jean Denis

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

Date de la sentence: 14 août 2012

Identification complète des parties

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

Bénéficiaire: *SDC Château du Golf 25 rue du Colonial*
Madame Caroline Riverin Beaulieu
25, rue du Colonial, condominium 402
Gatineau (Québec) J9H 0B1

Entrepreneur: *3223701 Canada inc. (Brigil Platine)*
Monsieur Jean Denis
98, rue Lois
Gatineau (Québec) J8Y 3R7

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 François Lalancette,
inspecteur-conciliateur

Décision

Mandat:

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 23 mai 2012.

Historique du dossier:

- 21 mars 2009: Courriel accompagné d'une liste non exhaustive des réparations à effectuer du Bénéficiaire à l'Administrateur;
- 11 juillet 2009: Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur;
- 13 mars 2010: Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur;
- 30 mai 2011: Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur;
- 21 juillet 2011: Lettre du procureur du Bénéficiaire à l'Entrepreneur et à l'Administrateur;
- 19 août 2011; Lettre du procureur du Bénéficiaire à l'Administrateur;
- 12 septembre 2011: Rapport de déficiences de l'architecte Georges Falah; avis de 15 jours de l'Administrateur;
- 14 septembre 2011: Lettre du procureur du Bénéficiaire à l'Administrateur;
- 26 septembre 2011: Lettre de l'Entrepreneur au procureur du Bénéficiaire;
- 12 octobre 2011: Lettre de l'Entrepreneur au Bénéficiaire;
- 17 novembre 2011: Inspection de l'Administrateur;
- 23 décembre 2011: Lettre du procureur du Bénéficiaire accompagnée d'une copie du rapport de l'architecte Georges Fallah à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire;
- 26 janvier 2012: Inspection de l'Administrateur;
- 16 février 2012: Lettre du procureur du Bénéficiaire à l'Entrepreneur et à l'Administrateur;
- 21 mars 2012: Lettre du procureur du Bénéficiaire à l'Entrepreneur;
- 22 mars 2012: Lettre de l'Entrepreneur au procureur du Bénéficiaire;

27 mars 2012: Lettre du procureur du Bénéficiaire à l'Entrepreneur;

23 avril 2012: Décision de l'Administrateur;

16 mai 2012: Réception par SORECONI de la demande d'arbitrage du procureur du Bénéficiaire datée du 16 mai 2012;

13 juin 2012: Réception du cahier de pièces de l'Administrateur;

29 juin 2012: Audience préliminaire par conférence téléphonique;

6 juillet 2012: Réception du cahier de pièces du procureur du Bénéficiaire;

19 juillet 2012: Audience aux bureaux du procureur du Bénéficiaire.

Introduction:

[1] Le Bénéficiaire a interjeté appel de la décision de l'Administrateur du 23 avril 2012 à savoir que les points numéros:

- 12 à 26 étaient décelables pour un acheteur raisonnablement diligent et n'ont pas été dénoncés par écrit au moment de la réception¹;
- 27 à 33 ne rencontrent pas les critères de la malfaçon²;
- 34 à 55 ne rencontrent pas tous les critères du vice caché en ce sens qu'elles ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné³;
- 56 a été dénoncé dans un délai qui excède le délai raisonnable de six (6) mois établi par le législateur⁴;
- 57 à 64 sont des travaux qui ne font pas partie intégrante du bâtiment⁵;
- 65 à 76 ne sont pas liés aux travaux réalisés par l'entrepreneur⁶;
- 115 porte sur une partie privative et doit être dénoncé par le copropriétaire concerné⁷;
- 116 à 119 constituent des demandes pour lesquelles l'administrateur n'a pas juridiction⁸;
- 120 à 133 de la demande de réclamation ont été abandonnés par le syndicat⁹.

[2] Lors de l'audience préliminaire par conférence téléphonique du 29 juin 2012, il a été convenu par toutes les parties qu'une première audience porterait exclusivement sur les questions soulevées par le procureur du Bénéficiaire concernant la date de fin des travaux et celle de la réception des parties communes.

[3] Le tribunal note que toutes les parties ont opté pour des représentations orales pour faire valoir leurs arguments respectifs et ainsi, n'ont fait appel à aucun témoin, les pièces du Bénéficiaire et de l'Administrateur ayant été produites de consentement.

¹ Cahier de pièces, A-18, page 11.

² *Idem*, page 13.

³ *Idem*, page 19.

⁴ *Idem*, pages 20 et 21.

⁵ *Idem*, page 22.

⁶ *Idem*, page 23.

⁷ *Idem*, page 26.

⁸ *Idem*, page 27.

⁹ *Idem*, page 28.

Juridiction:

[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 lors de l'audience préliminaire par conférence téléphonique du 29 juin 2012, ni avant et ni pendant l'audience, le tribunal déclare que juridiction lui est acquise.

Faits:

[5] Dans sa décision¹⁰, l'Administrateur établit la date de fin des travaux au 1er juillet 2009 s'appuyant sur l'avis de fin des travaux signé par l'Entrepreneur en date du 13 août 2009¹¹ mentionnant cette date, et transmis par courrier recommandé à tous les bénéficiaires connus et le syndicat.

[6] De plus, il fixe la réception des parties communes au 13 février 2010, soit six mois suivant la date du 13 août 2009.

Questions en litige:

[7] Les questions en litige deviennent donc les suivantes: premièrement, quelle est la date de la fin des travaux? Deuxièmement, quelle est la date de la réception des parties communes?

Analyse et décision:**Position du Bénéficiaire**

[8] Dans sa plaidoirie, le procureur du Bénéficiaire a insisté sur le fait que la fin des travaux n'est pas encore survenue, puisqu'il reste toujours des éléments à compléter autres que des menus travaux. Ainsi, a-t-il affirmé, il ne peut y avoir réception des parties communes.

[9] Subsidièrement, il a souligné que les plans finaux de construction n'ont été fournis que le 23 mars 2012 et qu'en conséquence, une réception parfaite des parties communes n'a pas encore été effectuée par l'architecte Georges Fallah. Il a donc suggéré que la réception des parties communes soit fixée le 23 septembre 2012 lors de la production du rapport final de l'architecte Fallah, si celui-ci devait être modifié suite à l'analyse des plans finaux de construction, soit six mois suivant le 23 mars 2012.

¹⁰*Idem*, page 3.¹¹

Cahier de pièces, A-6.

[10] En dernier lieu, il a proposé la date du 12 septembre 2011 pour la réception des parties communes, soit lors de la production du rapport de l'architecte Fallah¹².

Position de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. soutenue par l'Entrepreneur

[11] Quant au procureur de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., il a répliqué que les quatre conditions de l'article 25.1 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹³ (le *Règlement*) ont toutes été remplies. Pour ce qui est de la première condition, soit que les travaux soient terminés, il a plaidé que les travaux à effectuer étaient des situations connues qui nécessitaient des correctifs, d'où l'importance de différencier les notions de travaux à corriger ou mal faits et de travaux à parachever ou non faits.

[12] De plus, il a avancé que l'obtention des plans de construction ne constitue pas une condition essentielle, ni une condition exigée par le *Règlement* concernant la réception des parties communes. Il a aussi argumenté que le Bénéficiaire aurait dû planifier la visite d'un professionnel du bâtiment de son choix après le 13 août 2009 et ce, bien avant le 12 septembre 2011 lors de la production du rapport de l'architecte Fallah.

Analyse

[13] D'abord, le tribunal souligne que la première assemblée générale du Syndicat des copropriétaires Château du Golf Bloc A – 25, rue Du Colonial s'est déroulée le 25 février 2009¹⁴. De plus, le relevé du Registraire des entreprises du 23 mai 2012 au dossier indique la date du 30 juin 2009 pour le dépôt de la déclaration d'immatriculation signée par le Bénéficiaire. Enfin, il n'est pas contesté que l'Entrepreneur a perdu le 26 septembre 2009 la majorité des voix au sein du syndicat de copropriété lui permettant d'élire le conseil d'administration du syndicat¹⁵.

[14] Quant au moment où le bâtiment détenu en copropriété divise a commencé à être habité par les différents copropriétaires, le tribunal estime, en l'absence de témoignage ou de preuve documentaire comme l'index aux immeubles ou les contrats de vente, que ce moment se situe après le rapport d'inspection visuelle sommaire du 16 octobre 2008 commandé par l'Entrepreneur¹⁶ et avant le 25 février 2009, soit la date de la première assemblée générale du syndicat des copropriétaires.

¹² Cahier de pièces, A-10.

¹³ Décret 841-98.

¹⁴ Cahier de pièces, A-3.

¹⁵ *Supra*, note 10.

¹⁶ Cahier de pièces, A-2.

[15] Pour les fins de la poursuite de son analyse, le tribunal considère comme pertinent l'article 25 du *Règlement* qui se lit comme suit:

«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;

[...]

«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.

[...]»

[16] À l'appui de sa prétention que la fin des travaux n'est pas encore survenue, le procureur du Bénéficiaire a déposé en preuve plusieurs communications courriel. Par exemple, le 10 septembre 2009, Monsieur Gilbert Potvin, ing., Directeur Construction & Développement – Québec du Groupe Brigil Construction, indiquait à Madame Caroline Riverin Beaulieu du syndicat de copropriété qu'il ferait «[...] parvenir une note de correction officielle relativement à l'avis de fin des travaux.¹⁷» Qui plus est, le 24 novembre 2009, M. Potvin s'adressait à Mme Riverin Beaulieu en ces termes: «[...] Tous les autres travaux prévus au plan d'action, tant pour les parties communes que privatives progressent bien et sont en voie d'être complétés.¹⁸» L'année suivante, soit le 9 décembre 2010, Monsieur Marc Blais, Vice-président de Construction du Groupe Brigil Construction, écrivait à Mme Riverin Beaulieu «[...] Si ce n'est déjà fait l'avis de fin de travaux devrait vous être expédiée au cour des prochains jours.¹⁹» (sic)

[17] De plus, il a soutenu à l'audience que plusieurs travaux n'ont toujours pas été exécutés, notamment les points suivants du rapport de l'architecte Fallah²⁰:

¹⁷ Cahier de pièces, B-1, page 1.

¹⁸ *Idem*, B-2, page 1.

¹⁹ *Idem*, B-3, page 1.

²⁰ *Supra*, note 12, pages 3 à 6.

#25 – (Façade arrière) Espacement à la jonction du palier de béton (ajout) et du seuil de la porte à la sortie de secours arrière;

#27 – (Façade arrière) Une vis de fixation du poteau de la rampe est manquante à la sortie de secours arrière;

#37 – (Façade latérale Sud-Ouest) Aucun boulon pour fixer les appareils aux supports pour les condenseurs;

#43 – (Aménagement paysager) Absence de joint de calfeutrage à la jonction du cadrage et du parement de pierre pour l'abri pour les poubelles;

#45 – (Aménagement paysager) La porte d'accès n'est pas étanche pour l'abri pour les poubelles;

#47 – (Conciergerie) Absence de protection pour le luminaire;

#49 – (Conciergerie) Absence d'interrupteur pour le luminaire;

#50 – (Casier 101) Ouverture au-dessus du cassier;

#51 – (Chambre mécanique) Ouverture au plafond;

#52 – (Chambre mécanique) Scellement inadéquat au pourtour de la plaque du détecteur;

#53 – (Chambre mécanique) La mise à la terre n'est pas branchée;

#54 – (Aires de stationnement) La porte de garage n'a pas de mécanisme de fermeture automatique;

#58 – (Aires de stationnement) Installation non complétée du volet;

#59 – (Aires de stationnement) Le câble de l'appareil n'est pas branché.

[18] Cependant, avec respect pour la position du Bénéficiaire, le tribunal ne peut franchir le prochain pas, soit d'accepter qu'il n'y ait toujours pas à ce jour, un peu plus de trois ans après le 1er juillet 2009, fin des travaux.

[19] En effet, même si le tribunal en arrivait à la conclusion que certains travaux aux parties communes doivent être exécutés, il n'a pas été démontré qu'avant ou après la réception de l'avis de fin des travaux par les copropriétaires le 26 août 2009²¹, ces travaux aux parties communes, qu'il s'agisse de la liste non exhaustive des réparations à effectuer établie par le Bénéficiaire le 16 mars 2009²² ou de ceux ci-haut mentionnés, étaient d'une nature telle que le bâtiment n'était pas en sorte de servir conformément à l'usage auquel on le destinait. En d'autres mots, il n'a pas été prouvé au tribunal que les

²¹

Supra, note 17, page 2.

²²

Cahier de pièces, A-4.

copropriétaires n'ont pu enménager, habiter et vivre dans leurs unités respectives avant ou après le 26 août 2009 dû à un parachèvement majeur restant à effectuer ou à des travaux à compléter aux parties communes. Dans les courriels précédemment cités, les dirigeants de l'Entrepreneur ne traitent aucunement de la question de l'usage auquel est destiné le bâtiment, ni ne font le lien entre les travaux à exécuter des parties communes et cet usage du bâtiment. De plus, il est à noter que la question de la date de la fin des travaux est une question mixte de faits et de droit et que l'Entrepreneur ne peut faire d'admissions en droit.

[20] Pour la continuation de la discussion, cette fois touchant la date de la réception des parties communes, le tribunal estime pertinent les articles 25 et 25.1 du *Règlement*:

«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.»

[21] Lors de l'audience, le débat a surtout porté sur la première condition qui a trait aux travaux terminés en lien avec la question des menus travaux à parachever. À cet égard, il n'a pas été établi qu'après la réception de l'avis de fin des travaux par les copropriétaires le 26 août 2009, les travaux aux parties communes, qu'il s'agisse de la liste non exhaustive des réparations à effectuer établie par le Bénéficiaire le 16 mars 2009 ou de ceux évoqués au rapport de l'architecte Fallah par le procureur du Bénéficiaire, constituaient plus que des menus travaux à parachever. La preuve au

dossier illustre plutôt que l'ensemble de ces travaux relève plutôt du domaine des travaux mal faits ou des travaux qui nécessitent des réparations ou correctifs mineurs. Ainsi, le tribunal est d'avis que cette première condition de la présomption de l'article 25.1 du *Règlement* est remplie.

[22] Quant à la deuxième condition de cette présomption, la preuve révèle que le 26 septembre 2009, le syndicat des copropriétaires était déjà légalement formé et n'était plus alors sous le contrôle de l'Entrepreneur.

[23] Pour ce qui est de la troisième condition, la pièce A-6 au dossier intitulé «Avis de fin des travaux des parties communes», soit un formulaire type de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., fait référence aux obligations du syndicat concernant la réception des parties communes. Ce document, signé le 13 août 2009 par Madame Nancy Ayoub pour l'Entrepreneur, transmis par ce-dernier au syndicat et reçu par les copropriétaires le 26 août 2009, informait le syndicat de la fin des travaux en date du 1er juillet 2009.

[24] Cependant concernant la quatrième et dernière condition, le tribunal estime que six mois après la réception de l'avis de fin des travaux par le syndicat de copropriétaires le 26 août 2009, soit le 26 février 2010, le syndicat n'avait toujours pas reçu les parties communes et ce, non sans motif.

[25] En effet, le tribunal a pris en considération l'ensemble de la correspondance reçue par le Bénéficiaire de plusieurs personnes en autorité au sein de l'Entrepreneur, notamment celle datée du 9 décembre 2010 précédemment citée²³. Qui plus est, dans sa première lettre à titre de représentant du Bénéficiaire du 21 juillet 2011²⁴, le procureur du Bénéficiaire rappelait à l'Entrepreneur que ce dernier n'avait toujours pas transmis d'avis de fin des travaux au syndicat des copropriétaires concernant les parties communes à l'immeuble. Compte tenu des circonstances spécifiques du présent dossier, le délai entre le 26 août 2009 et le 12 septembre 2011, date du rapport de l'architecte Fallah suite à l'inspection des 7 et 26 juillet 2011, peut être expliqué par les représentations de l'Entrepreneur au Bénéficiaire à l'effet que les travaux étaient en voie d'être complétés et qu'un nouvel avis de fin des travaux leur serait envoyé. D'ailleurs en l'espèce, le Bénéficiaire a démontré à la fois diligence et persistance devant l'absence de réponse claire de l'Entrepreneur et on ne saurait donc exiger qu'il aurait dû procéder beaucoup plus tôt à l'inspection du bâtiment avec l'Entrepreneur.

[26] Toutefois, le tribunal rejette l'argument du procureur du Bénéficiaire que compte tenu que ce n'est que le 23 mars 2012 que son bureau a reçu les plans «tel que bâti» acheminés par l'Entrepreneur, il ne pouvait y avoir de réception parfaite des parties communes. Bien que souhaitable, l'obtention des plans de constructions d'un bâtiment détenu en copropriété ne constitue ni une exigence du *Règlement* quant à la réception des parties communes, ni une condition essentielle comme le prouve, à titre d'exemple, le rapport de l'architecte Fallah déposé en preuve par le Bénéficiaire.

23

Supra, note 19.

24

Cahier de pièces, B-7.

[27] Ainsi, les deux premiers scénarios proposés par le procureur du Bénéficiaire auraient pour conséquence de reporter à une date trop tardive, soit le 23 septembre 2012 et même à une date non encore déterminée, la date de réception des parties communes, allongeant indûment les délais de l'entrée en vigueur de la garantie.

[28] Eu égard aux circonstances particulières de la présente affaire, le tribunal fixe la date de réception des parties communes au 12 septembre 2011, soit la date du rapport de l'architecte Fallah. Ce dernier, professionnel du bâtiment choisi par le Bénéficiaire, avait en effet procédé à l'inspection du bâtiment requise par le *Règlement*.

[29] En résumé, considérant l'analyse qui précède et usant de la discrétion qui m'est accordée, je détermine que la réception des parties communes s'est effectuée le 12 septembre 2011.

Les frais d'arbitrage:

[30] Considérant que le Bénéficiaire a obtenu gain de cause sur son argumentation portant sur la date de réception des parties communes, l'Administrateur devra assumer les coûts d'arbitrage encourus jusqu'à l'émission de la présente décision conformément à l'article 37 du *Règlement*.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

FIXE la date de réception des parties communes au 12 septembre 2011;

ORDONNE à l'Administrateur de procéder à rendre une nouvelle décision en tenant compte de la date de réception des parties communes du 12 septembre 2011 et ce, dans un délai de trente (30) jours à compter du 5 septembre 2012;

CONDAMNE l'Administrateur au paiement des frais d'arbitrage encourus jusqu'à l'émission de la présente décision.

Montréal, le 14 août 2012

ME PHILIPPE PATRY
Arbitre / SORECONI