

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS inc.
(SORECONI)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier Soreconi n°: 132604001

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
PLACE MARIEN 4**

Demandeur

C.

DÉVELOPPEMENT ALLOGIO INC.

(faisant maintenant affaires sous :

**DÉVELOPPEMENT LUPA INC./
CORPORATION LUPA)**

Défenderesse

et

LA GARANTIE ABRITAT INC.

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :

M^e Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire :

M^{me} Nathalie Marquis

GESTIONNAIRE

M^{me} Nadine St-Marseille

Présidente SDC Place Marien 4

Pour l'Entrepreneur :N/A

Pour l'Administrateur :

M^e Jacinthe Savoie

SAVOIE CLOUTIER AVOCATS

Date de la décision arbitrale :

22 mai 2015

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossier no : 132604001

2015.05.22

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
PLACE MARIEN 4**

Attention : M^{me} Nathalie Marquis
C.P. 72024, Bois-des-Filions (Québec)
J6Z 4N9

(le « **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR:

DÉVELOPPEMENT ALLOGIO INC.

Attention: M. Giampiero Ricciardi, Président
(faisant maintenant affaires sous :
Développement Lupa inc./ Corporation Lupa)
640, ave. Orly, suite 100
Dorval (Québec)
H9P 1E9

(l' « **Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR:

LA GARANTIE ABRITAT INC.

Attention: M^e Jacinthe Savoie
SAVOIE CLOUTIER AVOCATS
565, rue des Bois-Francis
Boucherville (Québec)
J4B 8T8

(l' « **Administrateur** »)

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné le 26 mai 2013.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a été alors confirmée.

LITIGE

- [3] Le litige est un recours sous demande d'arbitrage par le Bénéficiaire sous l'égide du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B -1.1, r.8) (le « **Règlement** »), adopté en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) qui découle d'une décision de La Garantie des Maîtres Bâtitisseurs inc. (faisant maintenant affaires sous la dénomination sociale de 'La Garantie Abritat Inc.') datée du 13 août 2012 (dossier n° 503677-3) (« **Décision Adm1** ») prévoyant quant au Point 3 que des conditions climatiques hivernales sont requises pour traiter ce Point, 'Condensation aux fenêtres', résultant en une

décision de La Garantie Abritat Inc. en date du 18 février 2013 (« **Décision Adm2** »). dans le cadre de la garantie prévue au Règlement (la « **Garantie** » ou le « **Plan** »). Le Bénéficiaire confirme que le seul élément porté à l'arbitrage est la Décision Adm2 et la présente décision s'adresse au **Point 3** « – Condensation aux fenêtres », tel qu'identifié sous la réclamation du Bénéficiaire.

PIÈCES

[4] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé; les Pièces déposées par le Bénéficiaire sont identifiées comme B- sous numérotation dans l'ordre de dépôt.

CHRONOLOGIE

[5] Les éléments chronologiques principaux sont :

| | |
|------------|---|
| 2009.01.12 | Réception des parties communes. |
| 2012.01.12 | Mise en demeure et dénonciation du Bénéficiaire à l'Entrepreneur et Administrateur (Pièce A-1). |
| 2012.08.13 | 1 ^{ère} Décision de l'Administrateur (Pièce A-2) (« Décision Adm1 »). |
| 2013.02.18 | 2 ^e Décision de l'Administrateur (« Décision Adm2 »). |
| 2013.04.26 | Demande d'arbitrage. |
| 2013.05.26 | Nomination de l'arbitre. |
| 2013.06.21 | Avis de cessation d'occuper du procureur de l'Entrepreneur (M ^e Alessandro Zambito, Zambito Paolino Santoianni Avocats). |
| 2013.06.27 | Avis de conférence préparatoire (avec confirmations de transmission). |
| 2013.07.02 | Conférence préparatoire. |
| 2014.04 | Rapport de thermographie Ingétec Experts Conseils (« Rapport Ingétec Thermo ») . |
| 2014.06 | Rapport de coupes exploratoires – fenestration de Ingétec Experts-conseils (« Rapport Ingétec C/E ») (Pièce B-3). |
| 2014.08.26 | Avis de substitution de procureur de l'Administrateur, M ^e J. Savoie. |
| 2014.08.28 | Confirmation du Bénéficiaire sur tests et expertises - complétées. |
| 2014.09.29 | Confirmation l'Entrepreneur : ne procédera pas à contre-expertise. |
| 2014.10.02 | Avis de cessation d'occuper du procureur de l'Entrepreneur (M ^e Philippe Canning – Le Groupe Vespo). |
| 2014.10.16 | Conférence préparatoire. |
| 2014.10.29 | Avis d'enquête et audition (avec confirmations de transmission). |
| 2014.11.20 | Enquête et audition. |

FAITS PERTINENTS

- [7] Le bâtiment du Bénéficiaire comporte 16 unités en copropriété (« **Bâtiment** »).
- [8] Sous la dénonciation du 12 janvier 2012 quant aux ‘vitres givrées’, le Bénéficiaire identifie 11 unités spécifiquement, ajoute que « Le problème semble être présent dans la majorité des condos. » et requiert une « ... investigation dans tous les condos afin de régler le vrai problème »¹.
- [9] Sous Décision Adm1, l’Administrateur identifie comme visés au Point 3 les 11 unités spécifiquement identifiées à la dénonciation précitée; le Tribunal note que la réclamation des Bénéficiaires est en date de janvier 2012, que la première inspection de l’Administrateur est plus de cinq mois plus tard, en fin juin 2012, et que l’Administrateur constate à ce moment que les conditions climatiques ne permettent pas de constater le problème dénoncé par le Bénéficiaire, et qu’une inspection supplémentaire sera alors requise en saison hivernale.
- [10] Sous Décision Adm2, l’Administrateur visite 9 unités, et identifie des bandes de condensation (de différentes dimensions/hauteurs qu’il identifie) et ne constate pas de vice sauf pour l’unité 9906 où il détermine « ... vice caché à savoir un problème d’infiltration d’air et même de neige sous la porte d’entrée ... déficience ».
- [11] Le Tribunal prend d’autre part note des délais et des mécanismes de mise en œuvre de la Garantie prévus entre autres à l’article 34 du Règlement, et qu’une réclamation du Bénéficiaire, reçue en début de saison hivernale, ne résulte qu’en une première inspection de l’Administrateur alors que la saison hivernale est terminée alors qu’une simple lecture de la réclamation permet à l’Administrateur, avec l’expertise et expérience de son personnel permanent, de constater que s’il n’effectue cette inspection à l’hiver 2012, celle-ci sera reportée d’un an ou plus.
- [12] La Décision Adm2 semble par la suite avoir été transmise au Bénéficiaire avec un certain délai, empêchant possiblement de ce fait toute expertise par ledit Bénéficiaire en cette même saison hivernale et donc requérant que le Bénéficiaire ne puisse y pourvoir qu’à l’hiver 2013-14. Il en appert donc entre autre qu’à une réclamation du 12 janvier 2012, une résolution quelconque du problème allégué, s’il en est, ne pourrait être apportée qu’au plus tôt plus de deux ans plus tard.
- [13] Mais il y a plus. Il est de connaissance que le Bénéficiaire et l’Entrepreneur sont parties à d’autres arbitrages ayant résulté à décisions arbitrales sous l’égide du Règlement, tel par le soussigné en date du 14 octobre 2011 (Dossier Soreconi n°: 1002030003) où on note une dénonciation initiale en juin 2009, une inspection en novembre 2009 à laquelle l’Entrepreneur ne s’est pas présenté, une décision de

¹ Pièce A-1, paragr. n° 10.

l'Administrateur en février 2010 qui ordonnait correctifs et ordonnait que l'Entrepreneur exécute les travaux intérieurs dans les 45 jours de la décision et les travaux extérieurs au plus tard le 31 mai 2010, le Tribunal constatant en octobre 2011 que la majorité de ces correctifs n'avaient pas été alors effectués soit près d'un an et demi plus tard.

- [14] De plus, dans une décision arbitrale ultérieure de février 2012² entre les mêmes parties (re : assises au dessus des garages confirmées par expertise comme ne respectant pas les règles de l'art) le Tribunal constate que le point contesté « ...est donc en suspens depuis maintenant près de deux ans et demi de la dénonciation. » et que ce dossier a emporté une confirmation par l'Administrateur – consignée aux ordonnances - que dans l'éventualité où les travaux ne sont pas complétés par l'Entrepreneur dans le délai prescrit, l'Administrateur pourvoira aux travaux correctifs requis sans besoin d'autre inspection, rapport ou autre procédure quelconque de mise en œuvre de la Garantie, sur simple avis du Bénéficiaire que l'Entrepreneur n'a pas complété les correctifs dans le délai fixé pour ce faire.
- [15] Il semble que cette approche de l'Entrepreneur à des décisions de l'Administrateur et du Tribunal se continue; certains pourraient qualifier de dilatoires les actions et omissions de l'Entrepreneur dans le présent dossier.
- [16] Tel (i) suite à nomination de l'Arbitre et jusqu'au moment où le dossier requerrait une intervention proactive de l'Entrepreneur, le Tribunal est alors avisé d'une cessation d'occuper du procureur d'alors de l'Entrepreneur (M^e A. Zambito); (ii) de même, suite à confirmation auprès de l'Entrepreneur que M. Giampiero Ricciardi, président, serait disponible le 2 juillet 2013 et qu'il sera représenté par M^e Philippe Canning, avocat d'entreprise d'un groupe autre de construction, aucun représentant ou procureur de l'Entrepreneur n'est présent à cette conférence préparatoire, et quoique ce procureur demeure aux correspondances de gestion, de nouveau alors que les procédures sont à un stade d'une intervention proactive, le Tribunal est avisé d'une cessation d'occuper de celui-ci. Il n'est pas requis de souligner les périodes, chacune de plusieurs semaines, où le président de l'Entrepreneur avise ne pas être disponible et ne pas pourvoir à un représentant autre de son entreprise.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

- [17] Sous Décision Adm2, l'Administrateur visite 9 unités, et identifie des bandes de condensation (de différentes dimensions/hauteurs qu'il identifie) mais et sauf pour l'unité 9906 où il détermine « ... vice caché à savoir un problème d'infiltration d'air et même de neige sous la porte d'entrée ... déficience » il ne donne pas

² Décision arbitrale du 10 février 2013
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)
M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

autrement suite à la réclamation avisant que la condensation dans les fenêtres est normale, sous constat selon l'Administrateur que le taux d'humidité relative intérieur est trop élevé par rapport à la températures extérieure.

- [18] Le Bénéficiaire sous demande d'arbitrage conteste la décision de l'Administrateur et souligne que l'Administrateur s'est abstenu à la Décision Adm2 d'indiquer certains commentaires et constats mentionnés par celui-ci lors de l'inspection quant à certaines unités et portes patio.

ANALYSE ET MOTIFS

- [19] Les Rapport Ingétec Thermo et Rapport Ingétec C/E (« **Rapports d'expertise** ») sont clairs et le témoignage de leur auteur³ concorde avec leurs conclusions.
- [20] L'Entrepreneur a choisi de ne pas pourvoir à contre-expertise et n'est pas présent à l'enquête et audition.
- [21] Le Rapport Thermo qui couvre 10 unités⁴ n'est pas seulement illustré de plusieurs thermogrammes et photos couleur, illustrations claires qui supportent les commentaires et opinions sur anomalies, avec tableaux indiquant la gravité relative des anomalies observées, dont classification de faible, moyenne, importante et sévère – avec les 14 observations classées soit 'importante' ou 'sévère' mais aussi d'abondant de 10 planches de plans du Bâtiment avec identifications détaillées des emplacements et types d'anomalies. Le Rapport Thermo conclut entre autre que l'origine des anomalies se devrait d'être confirmée par des ouvertures exploratoires. Ceci résulte en mandat et réception par le Bénéficiaire du Rapport C/E.
- [22] Les coupes exploratoires du Rapport C/E ont été effectuées dans 2 unités témoin, et le témoignage de l'expert, de même que de l'avis du Tribunal dans les circonstances et nature des constats, confirment que cet échantillonnages est suffisant pour les conclusions et recommandations du rapport, alors par exemple que constat au cadre de fenêtres (i) qu'il n'y a aucun isolant, (ii) que le pare vapeur n'est pas rabattu, (iii) que le cadre n'est pas scellé (par exemple par uréthane giclé) ou (iv) que l'on observe la présence d'uréthane à certaines coupes, le cadre demeure non scellé, et (v) que sous certains aspects les plans et devis de l'architecte du bâtiment (dont illustration de détail) ne sont pas respectés (utilisation uréthane giclé) ou (vi) que les règles de l'art sont selon le Tribunal à tout le moins négligées (tel alignement de la fenêtre avec l'axe du mur : 'tout juste').

³ Curriculum pièce B-2.

⁴ Unité 10448 en surplus des unités visitées par l'Administrateur pour fins de la Décision Adm2.

CONCLUSIONS

- [23] Dans les circonstances, il est clair que ces vices sont sujet à couverture de la Garantie, (et s'il est nécessaire de l'indiquer incluant le vice caché identifié à la Décision Adm2 (unité 9906) et le Tribunal conclut que les recommandations contenues au Rapports d'expertise soient suivies pour fins des travaux correctifs, incluant l'obligation de l'Administrateur dans le cadre des travaux correctifs de vérifier si des infiltrations d'air proviennent des composantes usinées des fenêtres et des portes patio, et si c'est le cas de pourvoir à remplacement si requis.
- [24] Tenant compte des énoncés à la dénonciation du Bénéficiaire et de la preuve prépondérante au dossier, cette obligation de travaux correctifs s'applique à l'ensemble des fenêtres et portes patio pour toutes les unités de la copropriété du Bénéficiaire, quelles soient spécifiquement identifiées aux Décisions Adm1 et Adm2 ou Rapports d'expertise, ou non.
- [25] Le Tribunal a compétence pour conclure à l'ensemble des fenêtres et portes patio et de pourvoir pour fins des travaux correctifs à ordonnance incluant l'obligation de l'Administrateur dans le cadre des travaux correctifs de vérifier si des infiltrations d'air proviennent des composantes usinées de celles-ci, tel que confirmé entre autre par la Cour supérieure dans *Sotramont* où, sous la plume du juge Dufresne, J. (maintenant de notre Cour d'appel) :
- « 91 ... L'Arbitre a-t-il, toutefois, excéder sa compétence en imposant à l'entrepreneur de vérifier certaines composantes de la structure avant de procéder au relèvement du plancher de bois franc? Le Tribunal ne le croit pas.
92. Après avoir constaté, à la lumière de la preuve entendue, dont la preuve d'expert présentée par les parties, l'existence et la nature du vice, l'Arbitre agit à l'intérieur de sa compétence lorsqu'il fixe les conditions de correction ou de réfection du plancher. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi. »⁵ (nos soulignés)
- [26] La Cour d'appel confirme de nouveau en 2011 ce principe dans l'affaire *Rae*⁶ (sentence arbitrale annulée par jugement de la Cour Supérieure sur révision judiciaire, jugement infirmé par notre Cour d'appel qui rétablit la sentence

⁵ *La Garantie Habitation du Québec inc. et Sotramont Québec inc. c. Gilles Lebire et SORECONI et Lise Piquette et Claude Leguy et Maurice Garzon*; Cour supérieure, 12 juillet 2002, 540-05-006049-013.

⁶ *Construction Réal Landry inc. c Rae* 2011 QCCA 1851

arbitrale) alors que l'arbitre M^e Despatis souscrit aux propos de M^e Morissette sous l'affaire *Ménard*⁷ et poursuit:

« (116) ... L'administrateur a l'autorité, ... de statuer sur les travaux que doit faire l'entrepreneur assujetti au Plan.

(117) Cet énoncé, avec égards, ne contredit pas celui de l'argument de l'administrateur voulant que l'entrepreneur ait le libre choix des méthodes correctives. [...] En cela le choix des travaux et méthodes d'exécution, renvoie à des réalités distinctes, la première désignant l'objet à faire et la seconde la façon d'y arriver.

(118) De nier en l'espèce à l'administrateur cette faculté ... à ordonner tels ou tels travaux correctifs. Ce serait là une interprétation absurde de la législation et contraire à l'esprit du plan.

(119) Il est de commune renommée qu'une sentence arbitrale à l'instar de tout jugement doit être exécutable. ... Cela signifie que si l'administrateur peut suivant le Plan indiquer les travaux à faire, l'arbitre susceptible de réviser la décision de l'administrateur peut donc également le faire lorsque l'administrateur ne l'a pas fait en conformité du Plan.»⁸

(nos soulignés)

[27] D'autre part, le Tribunal peut faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient en conformité de l'article 116 du Règlement; de plus, le Tribunal a compétence pour suppléer au silence du Règlement tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour Supérieure dans des dossiers de révision de décisions arbitrales, tel dans l'affaire *Dupuis*⁹ sous la plume du Juge M. Monast qui affirme :

« [75] ... Il [arbitre] peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie. »; (nos soulignés)

[28] Conséquemment, dans les circonstances particulières du présent dossier, et tenant compte entre autre des circonstances et faits décrits ci-dessus de retards et délais et de la désinvolture sinon désintéressement de l'Entrepreneur à ses obligations, et afin d'assurer l'exécution de la présente décision, et tenant compte des délais et obligations prévus à l'article 34 du Règlement pour mise en œuvre de la Garantie (et ce, déjà même avant la nécessité d'une décision arbitrale), plus particulièrement sous l'art. 34 (6):

⁷ *Ménard c. Les Entreprises Christian Dionne et Fils inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.*, SA, 3 juillet 2006, Jean Morissette, Arbitre.

⁸ *Rae et Nutter et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Construction Réal Landry inc.*, Me Johanne Despatis, arbitre, 10 juin 2008; GAMM 2007-09-013.

⁹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701; 26 octobre 2007.

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Décision - Dossier no : 132604001

M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

2015.05.22

« ... à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux l'administrateur [...] effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections [...] et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux »

et prenant note de l'art. 40 du Règlement, le Tribunal ordonne que l'Administrateur directement et sans autre délai ou avis pourvoit aux travaux correctifs par préparation de devis et appel d'offres, si requis, et assure surveillance des travaux par le tiers entrepreneur choisi, afin que le tout soit entrepris sans délais de la date de réception de la présente décision mais à tout le moins afin d'assurer au plus tard une fin des travaux le ou avant le 30 septembre 2015.

[29] En conformité de l'article 38 (et art. 124) du Règlement, les Rapports d'expertise et témoignage de leur auteur ont été clairement pertinents et ont permis de circonscrire la cause des vices allégués et conséquemment, tenant compte de la preuve au dossier des facturations¹⁰ applicables, un montant de 6 565,08\$ (taxes incluses) devra être remboursé au Bénéficiaire par l'Administrateur.

[30] Considérant les dispositions de l'article 123 du Règlement et des conclusions et ordonnances aux présentes, les coûts du présent arbitrage se doivent être assumés par l'Administrateur.

[31] Le Tribunal s'appuie aux présentes que le Règlement est d'ordre public et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle. La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[32] **ORDONNE** que l'Administrateur directement et sans autre délai ou avis pourvoit aux travaux correctifs par préparation de devis et appel d'offres, si requis, et assure surveillance des travaux par le tiers entrepreneur choisi afin que le tout soit entrepris sans délais de la date de réception de la présente décision mais à tout le moins au plus tard afin d'assurer une fin des travaux le ou avant le 30 septembre 2015.

[33] **ORDONNE** s'il y a désaccord entre les Parties quant au résultat de ces correctifs ou réfection, que ce désaccord soit alors soumis au Tribunal sans autre procédure préalable que l'envoi aux Parties et au Tribunal d'un avis écrit à cet

¹⁰ Pièce B-4 en liasse, factures no. B13973, B14129 et B14739.
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)
M^c Jean Philippe Ewart, Arbitre

effet de la Partie qui désire se plaindre du désaccord, avec copies des rapport(s) et constat appropriés;

[34] **ORDONNE** que l'Administrateur paie et rembourse au Bénéficiaire un montant de 6 565,08\$ (taxes incluses);

[35] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage; et

[36] **MAINTIENT** juridiction quant à ces ordonnances.

DATE: 22 mai 2015

M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre