

ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Chapitre B-1.1, r. 8)
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
SORECONI 180810001

Syndicat des copropriétaires SDN

Bénéficiaire

c.

Sotramont Bois-Franc Inc.

L'Entrepreneur

Et :

PriceWaterhouseCoopersInc. ès qualités
d'administrateur provisoire du plan de
garantie de la
Garantie Habitation du Québec Inc.

L'Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire	M ^e Ludovic Audet Madame Josée Lessard
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Marc-André Roy
Pour l'Administrateur :	M ^e Alexandra Belley-McKinnon Monsieur Michel Labelle
Date de la décision :	18 juillet 2019

Description des parties**BÉNÉFICIAIRE :**

Syndicat des copropriétaires SDN
a/s M^e Ludovic Audet
Charron Avocats
372, chemin Grande-Côte
Rosemère, Qc. J7A 1K6

ENTREPRENEUR :

Sotramont Bois-Franc Inc.
a/s Monsieur Marc-André Roy
55 est, rue Louvain, bureau 350
Montréal, Qc. H2N 1A4

ADMINISTRATEUR :

M^e Alexandra Belley-McKinnon
Lavery
1 Place Ville-Marie, bureau 4000
Montréal, Qc. H3B 4M4



PIÈCES

A l'audience, l'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : En liasse, extraits du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat des copropriétaires SDN et Syndicat des copropriétaires SDN-F1;
- A-2 : Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'administration de la Régie du bâtiment du Québec daté du 2 décembre 2014 et résolution no. 2014-241-15-1055;
- A-3 : Attestation d'enregistrement des parties communes du projet de condominium Square du Nordet datée du 6 novembre 2014;
- A-4 : En liasse, extrait de l'index des immeubles pour le lot 5 579 658, déclaration de copropriété à laquelle comparaît Sotramont Bois-Franc inc. publiée le 3 septembre 2015 sous le numéro 21 811 526, déclaration de copropriété initiale publiée le 29 mai 2015 sous le numéro 20 781 979, et modification à la déclaration de copropriété initiale publiée le 12 juin 2014 sous le numéro 20 824 588;
- A-5 : Avis de fin des travaux des parties communes daté du 1^{er} juin 2017;
- A-6 : Rapport d'inspection pré-réception de la firme Enspeco daté du 25 mai 2018;
- A-7 : En liasse, décision de l'administrateur datée du 19 septembre 2017 dans le dossier 107445-11328 et addenda (Monsieur Michel Labelle);
- A-8 : Courriel du 21 septembre 2018 de Madame Josée Lessard (représentante du Syndicat des copropriétaires SDN) à Monsieur Michel Labelle;
- A-9 : Décision de l'administrateur datée du 7 septembre 2018 (Monsieur Michel Labelle);
- A-10 : En liasse, courriel de Madame Josée Lessard et demande d'arbitrage corrigée datée du 16 novembre 2018 et dénonciation en date du 13 juillet 2018.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 : En liasse, photos du garage souterrain;
- B-2: Plan des rangements du Square du Nordet;
- B-3: Certificat de localisation préparé par Denis Deslauriers, arpenteur-géomètre de l'étude Perron, Hudon & Bélanger, arpenteurs-géomètres Inc.;
- B-4 : Rapport de conception du système hydraulique;
- B-5: En liasse, plans d'architecture préparés par Yelle Maille, architectes associés s.e.n.c.;
- B-6: Plan des gicleurs préparé par Multi-Services Shane Kydd;
- B-7 : En liasse, plans mécaniques préparés par Yelle Maillé, architectes associés s.e.n.c.;
- B-8: En liasse, plans de la structure préparés par NCK inc.;
- B-9 : En liasse, déclaration de copropriété initiale publiée le 29 mai 2014 sous le numéro 20 781 979 et modification à la déclaration de copropriété initiale publiée le 12 juin 2014 sous le numéro 20 824 588.



INTRODUCTION	4
FAITS AU DOSSIER.....	6
1 ^{er} dossier d'un syndicat vertical : Dossier Syndicat de copropriété du Square Nordet Immeuble F-1	6
2 ^e dossier d'un syndicat vertical – SDN-C2	7
L'avis de fin des travaux des parties communes remis au présent Syndicat horizontal demandeur	8
Dénonciation, décision et différend	9
PREUVE A L'AUDIENCE.....	13
Michel Labelle.....	13
Josée Lessard.....	14
Marc-André Roy.....	15
PLAIDOIRIES	16
Le Syndicat demandeur	16
L'Administrateur	18
L'Entrepreneur.....	19
DÉCISION	19
Au moment de la signature des contrats, le projet de condos par phases est à des fins principalement résidentielles	20
Le Bénéficiaire des parties communes	24
Le garage souterrain est couvert, non exclu par l'article 29 (9) du Règlement	30
Les décisions produites par l'Administrateur	33
FRAIS.....	35
CONCLUSION	36

INTRODUCTION

- [1] Le demandeur Syndicat des copropriétaires SDN est un syndicat horizontal de parties communes pour lequel l'Administrateur nie que le garage souterrain/parties communes sous sa responsabilité soit couvert par son Plan de garantie.
- [2] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Syndicat des copropriétaires SDN/Bénéficiaire, reçue par la Société pour la résolution des conflits (SORECONI) le 9 octobre 2018, et par la nomination le 16 novembre 2018 du soussigné comme arbitre.
- [3] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.
- [4] Le Syndicat demandeur/Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) :

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.



[5] La Cour d'appel du Québec, dans trois arrêts, a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public:

[5.1] en 2013 dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*¹:

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*. Régime d'ordre public^[5], le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie.

[5.2] en 2011 dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*²:

[13] Le Règlement est d'ordre public. Il détermine notamment les dispositions essentielles du contrat de garantie en faveur des tiers. Le contrat doit de plus être approuvé par la Régie du bâtiment (art. 76);

[5.3] en 2004 dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*³:

[11] Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...];

[6] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*⁴:

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient.

¹ 12 juillet 2013, Cour d'appel, 2013 QCCA 1211 **Renvoi [5]** : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*.

² 2011 QCCA 56.

³ AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).

⁴ 2007 QCCS 4701 (Hon. Michèle Monast, J.C.S.).



Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

FAITS AU DOSSIER

- [7] Le présent dossier concerne une copropriété par phases.
- [8] Cette copropriété par phases a débuté par une première déclaration de copropriété, établissant un syndicat de copropriété initial, qui a été suivie par des phases de construction et d'établissement de syndicats « verticaux » avec personnalité juridique différente, de façon concomitante au syndicat initial ou syndicat « horizontal »⁵; nous y reviendrons.
- [9] Le Syndicat horizontal demandeur a été établi le 29 mai 2014 par l'enregistrement d'une déclaration initiale de copropriété (pièce B-9).
- [10] Une première Phase (Phase I) a été construite, des syndicats verticaux ont été établis à l'intérieur de ce qui est qualifié de la Phase I, puis une Phase II, avec d'autres syndicats verticaux, puis le projet a été parachevé par le parachèvement des espaces de stationnement communs et espaces de rangements communs, sous la responsabilité du Syndicat initial ou syndicat horizontal, qui est le Syndicat demandeur.
- [11] Un mur sépare les espaces de stationnement et de rangement des deux Phases.
- [12] Avant de continuer la trame narrative concernant le présent Syndicat demandeur, syndicat horizontal, voici en parallèle, les cas de deux syndicats verticaux du même projet qui permettent de mieux saisir les faits du présent dossier.

1^{er} dossier d'un syndicat vertical : Dossier Syndicat de copropriété du Square Nordet Immeuble F-1

- [13] La preuve qui suit est incluse dans le présent dossier, la lettre/décision du 7 septembre 2018 (pièce A-8 du présent dossier) est adressée au vertical Syndicat SDN-F1.
- [14] Le 7 avril 2017 (cité dans la pièce A-7), la firme CIEBQ/René Vincent, ingénieur, signe un « Rapport d'inspection préreception des parties communes Unité sise au : 2129 à 2135 rue du Borée, Saint-Laurent (Québec) Client : **Syndicat de copropriété du Square Nordet Immeuble F1 – 2129-2135 rue de Borée [...]** ».
- [15] Le Rapport d'inspection préreception rapporte :
- « les principales déficiences que nous avons décelées lors de l'inspection de l'immeuble sous étude. Cette liste n'est toutefois pas limitative et est le résultat d'une inspection visuelle non exhaustive
- 3.1 Espaces communs au niveau des stationnements.
- Bien que les stationnements semblent faire partie d'un syndicat distinct, nous avons relevé les principales déficiences

⁵ André M. Benoît, M^e Yves Joli-Cœur et M^e Yves Papineau, *Le Condo : Tout ce qu'il faut savoir*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2006, p. 135 et s.



- 3.1.1 Porte d'accès au stationnement souterrain [...]
- 3.1.2 Fissures dans la descente menant au stationnement [...]
- 3.1.3 Fissures au plafond du stationnement [...]
- 3.1.4 Pente de drainage inadéquate [...]
- 3.1.5 Local des bacs à déchets [...]
- 3.1.6 Trappe de la fosse de retenue [...] »

[16] Dans sa décision du 19 septembre 2017 (pièce A-7), l'Administrateur rejette cette réclamation produite par le **Syndicat F-1** (qui n'est pas le Syndicat ici demandeur); l'Administrateur :

[16.1] cite la position de l'Entrepreneur (voir page 8 sur 29); l'Entrepreneur affirme :

ces éléments ne relèvent pas de la responsabilité **de ce syndicat mais du Syndicat commun des garages Bâtiments A à L. qui n'a pas encore été remis et dont l'avis de fin de travaux n'a pas été transmis. Suite à l'avis de fin de travaux et remise, le syndicat commun des garages devra procéder à l'inspection de ces parties communes en présence de l'entrepreneur;** (notre souligné)

[16.2] rejette la réclamation du syndicat F-1 :

Lors de la visite, je n'ai pas procédé à l'inspection des éléments dénoncés. Après lecture de ce rapport et de la déclaration de copropriété du bâtiment concerné, **les éléments relatifs au garage ne font pas parties des éléments de parties communes du syndicat des copropriétaires SDN-F1**

Décision Par conséquent, La Garantie Qualité Habitation n'a pas à statuer sur ce point dans le cadre de son mandat

[17] A l'audience du présent arbitrage, l'inspecteur-conciliateur a témoigné à l'effet que plusieurs syndicats verticaux ont mandaté la même firme de l'ingénieur Vincent qui a répété mot pour mot les mêmes observations quant au garage et que la position de l'Administrateur a toujours été la même pour les autres syndicats verticaux.

[18] Le Tribunal d'arbitrage conclut donc de la preuve que plusieurs syndicats verticaux ont dénoncé les mêmes problématiques quant au garage souterrain, que l'Entrepreneur a répondu « l'avis de fin de travaux n'a pas été transmis » et que l'Administrateur a considéré que « les éléments relatifs au garage ne font pas parties des éléments de parties communes du syndicat » vertical qui a dénoncé ces problématiques.

2^e dossier d'un syndicat vertical – SDN-C2

[19] Pour être transparent, le soussigné ajoute avoir aussi été saisi d'une autre demande d'arbitrage concernant un autre syndicat vertical, soit pour le drainage des eaux du terrain extérieur dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires SDN-C2 c. Sotramont Bois-Franc Inc. et PriceWaterhouseCoopersInc. ès qualités*



*d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Habitation du Québec Inc.*⁶

- [20] La procureure de l'Administrateur et l'Inspecteur-conciliateur étaient les mêmes que dans le présent dossier et ils sont tout autant au courant des faits de cet autre dossier.
- [21] L'autre dossier ne portait que sur le drainage des eaux du terrain et décision finale a été rendue le 28 février 2019.
- [22] Cet autre dossier montre que, pour ce syndicat vertical SDN-C2 :
- [22.1] l'avis de fin des travaux des parties communes a été remis par l'Entrepreneur, avis daté du 28 novembre 2014 (pièce A-5 de ce dernier dossier);
- [22.2] l'inspection préreception par le professionnel du bâtiment indique (pièce A-6 de ce dernier dossier) :
- [22.2.1] les espaces de stationnement souterrain ne sont pas encore livrés :
- Les espaces de stationnement souterrains, communs à plusieurs syndicats de copropriété, **n'ayant toujours pas été livrés**, ne font pas l'objet de la présente inspection. L'inspection pourra être effectuée dans un mandat supplémentaire. (nos soulignés)
- [22.2.2] il y est fait mention de casiers de rangement :
- Un vaste local est aménagé avec casiers de rangement pour chacun des logements. Ce local est protégé par des gicleurs, possède un drain de plancher et est ventilé. La porte du local est munie d'un ferme-porte automatique.
- [22.3] le professionnel du bâtiment a coché « réception avec réserves, voir le rapport ».

L'avis de fin des travaux des parties communes remis au présent Syndicat horizontal demandeur

- [23] L'avis de fin des travaux des parties communes est du 1^{er} juin 2017 (pièce A-5).
- [24] Cet avis est signé par un représentant de l'Entrepreneur, Patrick Rousseau.
- [25] Le nom du bénéficiaire est inscrit « Syndicat de copropriété SDN (stationnement) ».
- [26] Le nom de l'Entrepreneur est inscrit avec son numéro d'accréditation (« Acc # Membership # ») au Plan de garantie géré par l'Administrateur.
- [27] L'avis est un formulaire de préreception avec le nom de l'Administrateur dessus, son logo et ses coordonnées.

⁶ Disponible sur internet sur le site jugements.qc.ca.



- [28] Le même formulaire de préreception (toujours pièce A-5) a une partie « EXTÉRIEURE », soit sept points : 1. Terrain, 2. Fondations, 3. Toiture, 4. Parement extérieur, 5. Portes, fenêtres, lanterneau, portes de garage et autres ouvertures.
- [29] Il y a une partie « **INTÉRIEURE** », soit cinq points : 1. Hall d'entrée, 2. Corridors communs, 3. Aire communes (piscine, salle d'exercice ou autres), **4. Rangements privés (casiers) et 5. Garage.**
- [30] Le 25 mai 2018, le professionnel du bâtiment Kevin Lantaff ingénieur procède à une inspection préreception des parties communes du Syndicat demandeur (pièce A-6).
- [31] En date du « 09-06-2018 » (lui ou quelqu'un d'autre a écrit « Sept 06 » en dessous, il n'est pas demandé au Tribunal d'arbitrage de trancher si le formulaire est signé le 9 juin ou le 6 septembre, la différence de dates n'est pas pertinente dans le présent dossier), le professionnel du bâtiment Kevin Lantaff, ingénieur, signe le formulaire produit en A-5, la case suivante est cochée : « réception, avec réserve (voir la liste d'éléments à corriger et/ou à parachever) ».

Dénonciation, décision et différend

- [32] Le 13 juillet 2018 (reproduite avec la pièce A-10, reçue le 17 juillet d'après la décision de l'Administrateur⁷), le Syndicat demandeur/Bénéficiaire écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur :

Suite à la réception de l'avis de fin des travaux, nous avons fait faire une inspection pré-réception des parties communes du Syndicat des copropriétaires SDN, qui a eu lieu le 25 mai 2018 pour les copropriétés se situant du 2099 au 2299 rue du Borée ainsi que du 2462 au 2540 rue des Équinoxes, à St-Laurent.

Nous vous demandons, par la présente, de réparer ou de faire réparer à vos frais, les différents problèmes relevés au rapport ci-joint à défaut de quoi, nous ferons une réclamation au plan de garantie auprès de Qualité Habitation.

- [33] Le rapport d'inspection préreception des parties communes (pièce A-6) auquel la dénonciation du 13 juillet 2018 fait référence, porte, entre autres et sans limiter ici le contenu du rapport, sur les points suivants :

4.1 Site Improvements

4.1.1 Topography/Landscapping (entre autres p. 16- Poor Condition - Inadequate landscaping and negative slopes » (Notre ajout : A l'audience, le Bénéficiaire confirme qu'il s'agit du toit de leur garage)

4.1.2 Storm Water Drainage (p. 18 – fair condition)

4.1.3 Subsurface drainage (p. 18 – Comment none)

4.1.4 Ingress and egress (p. 19 Observation - Security Hazard ... doors...uninsulated...) (Notre ajout : A l'audience, le Bénéficiaire confirme qu'il s'agit de la porte d'accès au garage souterrain)

⁷ Le tout confirmé par une vérification du soussigné sur le site postescanada.ca



4.1.5 Paving, curbing and parking (p. 20 Poor Condition ... inadequate slope... water damages and cracks...) (Notre ajout : A l'audience, le Bénéficiaire confirme que c'est dans le garage souterrain)

4.1.6 Utilities (p. 23 – no problems or defects...)

4.2 Structural Frame and Building Envelope

4.2.1 Foundations and Garage (page 24 Poor Condition: Several cracks (+35) along with efflorescence... terrace membrane has failed) (Notre ajout : A l'audience, le Bénéficiaire confirme que ce sont le plafond et les murs du garage souterrain)

4.2.2 Exterior Vestibules (page 28 – Poor Conditions - Cracks along with efflorescence (Notre ajout : A l'audience, le Bénéficiaire confirme que c'est à l'intérieur des édicules) - page 29 Inadequate clearance noted beneath the doorsills of the exterior entry doors. Risk of water infiltration...) (Notre ajout : A l'audience, le Bénéficiaire confirme que c'est l'accès au garage souterrain)

4.2.3 Roofing (p. 30 Good Conditions)

4.2.4 Roof Draining (p. 30 Poor Conditions - Missing gutters and downspouts noted at the edge of the low-sloped roof structures) – (Notre ajout: A l'audience, le Bénéficiaire confirme que c'est la toiture végétalisée sur le garage)

5.0 Mechanical Systems

5.1 Plumbing (p. 31 fair conditions)

5.2 Heating Systems (p. 32 Poor Conditions -Rust/corrosion) Système de chauffage juste du garage.

[34] Le Syndicat demandeur/Bénéficiaire confirme que tous les points dénoncés traitent exclusivement du garage souterrain.

[35] La décision de l'Administrateur du 7 septembre 2018 qui fait l'objet de l'arbitrage est adressée au Syndicat SDN-F1, et non, au Syndicat SDN demandeur, et est à l'effet que (deux paragraphes en plus de la formule de politesse et de quelques mentions prévues à l'article 66 du *Règlement* quant au droit à l'arbitrage et les adresses des organismes d'arbitrage):

La présente fait suite à votre demande d'ouverture de dossier dans le cadre d'une réclamation.

Nous devons vous informer que nous ne donnerons pas suite à votre réclamation reçue le 17 juillet 2018 compte tenu que **cet immeuble** n'est pas assujéti au règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[36] Bien qu'adressée à Syndicat des copropriétaires SDN-F1, toutes les parties présentes, le Syndicat des copropriétaires SDN, l'Entrepreneur et l'Administrateur, ont toutes donné compétence juridictionnelle au Tribunal d'arbitrage pour trancher le différend que le Syndicat demandeur, qui n'est pas le F1, mais le Syndicat des copropriétaires SDN, a avec l'Administrateur du plan de garantie (en fait, personne n'a soulevé cette question et toutes les parties ont procédé).



[37] Par courriel du 21 septembre 2018, le Syndicat demandeur répond (pièce A-8) :

Bonjour,

Ce courriel est pour faire suite à la lettre certifiée que nous avons reçue le 11 septembre 2018, dans laquelle vous nous informez que vous ne donnerez pas suite à notre réclamation reçue le 17 juillet compte tenu que cet immeuble n'est pas assujéti au règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiel neufs.

S.v.p. veuillez nous expliquer comment cela est possible.

le 6 juillet 2017 je contactais madame Rizzo afin de savoir comment procéder re. le processus de transfert, expliquant que nous étions membres du conseil exécutif du SDN-Horizontal qui couvre le garage commun, les espaces verts partagés par les 96 copropriétaires du Square du Nordet (SDN), qui eux sont partagés en 24 syndicats verticaux. Je suis alors transférée à Mme Kenney.

Suite à ce courriel, j'ai fourni à madame Kenney une copie de la déclaration de copropriété (le 7 juillet 2017), suite à quoi il y a eu une longue période sans échange, car nous, le SDN-Horizontal, étions en attente de la prise de possession du garage, car Sotramont ne nous avait pas encore fait le transfert du garage.

En Janvier j'ai relancé Mme Kenney qui m'a référé à M. Beausoleil pour lui expliquer comment nos bâtiments étaient faits. Je l'ai même invité à venir visiter les lieux afin de s'assurer que tout était très clair. Il m'a demandé de lui fournir plus de documents. Le 19 janvier 2018 je lui envoyais copie de notre déclaration de copropriété pour le Syndicat SDNHorizontal et les plans d'architecture du SDN et les plans de structure du SDN.

Le 5 février Mme Kenney m'informait que M. Beausoleil avait maintenant besoin du plan d'arpentage. Nous n'avons jamais eu de plan.

Le 12 février j'envoyais à Mme Kenney le certificat de localisation pour MON syndicat (de 4 copropriétés) le SDN-F1 (qui comprend les propriétés 2129, 2131, 2133 et 2135 rue du Borée) et non pas celui de l'Horizontal (qui lui comprend les parties communes des 24 syndicats formant le SDN, soit 96 propriétés, sur les rues du Borée, des Équinoxes et des Montérégiennes), ainsi que 11 pages de plans accompagnant le certificat de localisation pour MON unité

Le 18 avril je relançais Mme Kenney par courriel, et n'ai à ce jour encore reçu de réponse à ce message.

Le 14 juillet 2018 je postais une lettre certifiée re. fin des travaux finalement reçus.

Le 24 juillet 2018 je recevais un appel de Mme Rizzo m'informant que notre lettre avait été reçue et que Qualité Habitation/ACQ avait besoin de recevoir 24 lettres, une de chaque syndicat vertical pour une ouverture de dossier. J'ai tenté d'expliquer que les problèmes que nous avons relevés étaient pour le garage et par le fait même faisant partie du SDN-Horizontal.



Nous avons reçu un formulaire d'inspection de préreception (parties communes seulement) de l'entrepreneur Sotramont Bois Franc Inc. (license RBQ no. 5612-7020-01 Accréditation no. 16335) —formulaire émis par Qualité Habitation — indiquant clairement le Syndicat de Copropriétés SDN. Nous avons procédé à l'inspection de la préreception des parties communes et recevons maintenant cette lettre comme quoi le garage n'est pas couvert.

S.V.P. nous fournir plus d'explication à savoir pourquoi cet immeuble n'est pas assujéti au plan de garantie, et si vous désirez de nouvelles copies des documents mentionnés ci-dessus simplement m'en aviser.

Merci et en attente d'une réponse,

Josée Lessard — membre du CA SDN-F1 et du CE SDN-Horizontal

- [38] Après cette décision du 7 septembre 2018 et ce courriel du 21 septembre 2018, la représentante du Syndicat demandeur a communiqué par téléphone avec le signataire de la décision adressée le 7 septembre 2018 à SDN-F1 et ce signataire, l'Inspecteur-conciliateur, a répondu « qu'il ne changerait pas d'idée ».
- [39] Même si la compétence juridictionnelle du Tribunal d'arbitrage n'a pas été contestée, ni même mentionnée par qui que ce soit, le Tribunal ajoute ce qui suit.
- [40] En informant le Syndicat demandeur « qu'il ne changerait pas d'idée », l'Administrateur a bel et bien rendu une décision au sens du *Règlement*⁸ concernant le Syndicat demandeur, qui suivait sa mise en œuvre de la garantie prévue à l'article 34 du *Règlement*.
- [41] Le Tribunal d'arbitrage a compétence juridictionnelle pour trancher le différend⁹ entre le Syndicat demandeur et la décision de l'Administrateur quant à sa couverture du plan de garantie du garage souterrain.

⁸ « [130] Le désaveu porte donc directement sur le cœur de ce qui est couvert par le *Règlement*, soit que l'Administrateur couvre la responsabilité de l'Entrepreneur pour vices cachés et pour vices de construction [...]. » Le Tribunal d'arbitrage reprend ici ses motifs aux paragraphes [119] et suivants quant au sens du mot « décision » au *Règlement* comme s'ils étaient cités au long, dans l'affaire *Frève et al. c. Construction Levasseur et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* CCAC S14-012201-NP et al, 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre.

⁹ ***La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche, et René Blanchet mise en cause*** AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.). [33] Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur, et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente (avec ou sans l'intervention d'un médiateur), le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel et qui lie le bénéficiaire, son ancien entrepreneur et l'administrateur du plan de garantie; enfin, que la décision arbitrale prendra en compte toutes les modalités et respectera toutes les limites et exclusions que prévoit le *Règlement*. ***Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart 2019 QCCS 40*** (Hon. Danièle Mayrand, J.C.S.): [27] Le fait pour GCR de ne pas avoir traité, le 3 février 2016, l'ensemble de la demande du bénéficiaire, ce qui comprenait la dénonciation d'octobre 2015, ne peut servir de fin de non-recevoir à la juridiction de l'arbitre. Cette question est au cœur de la compétence de l'arbitre et sa décision est raisonnable. ***Thibault et al. c. Entreprises E. Chainé et al. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*** CCAC S11-061201-NP et al., 19 mars 2012, Jean Philippe Ewart, arbitre : [30] Le différend qui peut être soumis à l'arbitrage (en conformité de l'article 19 du *Règlement*) est plus que la teneur de la réclamation d'un bénéficiaire ou d'un entrepreneur; on peut, entre autres, s'appuyer sur le sens donné à



[42] Le Tribunal d'arbitrage a informé la procureure de l'Administrateur puis toutes les parties

[42.1] qu'il comprenait de cette phrase, que « cet immeuble n'est pas assujéti au règlement » signifiait « le garage souterrain n'est pas assujéti au règlement»;

[42.2] et non que le mot « immeuble » signifiait tout l'immeuble sis au 2129 à 2135 du Borée qui n'aurait pas été assujéti, par exemple, parce que les unités de copropriétés n'avaient pas été enregistrées auprès de l'Administrateur pour une raison ou une autre.

[43] Le différend que le Bénéficiaire demande au Tribunal d'arbitrage de trancher est donc que, pour l'Administrateur, le Garage souterrain est non couvert.

PREUVE A L'AUDIENCE

Michel Labelle

[44] Michel Labelle est l'inspecteur-conciliateur qui a rédigé la décision de l'Administrateur puis dit au Syndicat demandeur « qu'il ne changerait pas d'idée ».

[45] Il affirme :

[45.1] avoir consulté le rapport préreception du 25 mai 2018, mais ne peut affirmer si c'est avant ou après avoir rédigé sa décision du 7 septembre 2018;

[45.2] il avait déjà inspecté le bâtiment résidentiel en 2017 et avait déjà rendu une décision qui concernait la réclamation d'un autre Syndicat;

[45.3] il s'est déjà rendu plusieurs fois sur les lieux car chaque groupe de quatre unités ont un Syndicat vertical de copropriétaires, il a dû y faire cinq, six ou sept inspections et à chaque fois il est allé voir le bâtiment, « je sais comment c'est fait »;

[45.4] pour chaque Syndicat vertical, le même ingénieur René Vincent a procédé à l'inspection préreception et à chaque fois, il parlait du garage, tous les points dénoncés se ressemblent, les mêmes dénonciations ont eu lieu pour les quatre copropriétés quant au garage;

[45.5] dans le présent dossier, il ne s'est pas déplacé une nouvelle fois quand il a reçu le rapport du 25 mai 2018 quant à la dénonciation sur le garage.

cette expression par la doctrine, entre autres sous la plume de Me P. Bienvenu, *L'arbitrage comme mode de règlement des différends*, qui souligne : « Il faut porter une attention toute particulière aux mots utilisés. Les mots 'différend', 'désaccord' ou 'controverse' sont plus larges que les mots 'réclamation' ou 'litige'. » [31] La notion de 'décision concernant une réclamation' de l'Administrateur au sens du Règlement est selon l'avis du Tribunal plus large qu'uniquement un élément statué quant à un point spécifique de la réclamation à l'intérieur d'un rapport d'inspection ou décision de l'Administrateur, et le soussigné utilise à escient l'expression 'décision concernant une réclamation' que l'on retrouve *inter alia* à l'article 67 du Règlement (obligation de l'administrateur de se soumettre à l'arbitrage) de même qu'à l'article principal qui vise la compétence exclusive de l'arbitre, soit l'article 106 du Règlement ci-dessus.



- [46] Dans la décision du 19 septembre 2017 il a rejeté la réclamation du Syndicat F-1 quant au garage parce que le garage ne fait pas partie de son bâtiment.
- [47] L'article 2 du *Règlement* au 2^e alinéa dit que le *Règlement* s'applique aux *bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles* et ce garage n'a pas ces fins, tout comme un commerce qui occuperait une partie privative n'est pas couvert.
- [48] Il ajoute « on n'a pas de numéro d'enregistrement à la garantie pour le garage souterrain »; seulement un numéro de garantie pour les parties privatives puis un autre numéro de garantie pour les parties communes pour le Syndicat vertical et ici le demandeur est un Syndicat horizontal sans partie privative.
- [49] Il a parlé à la représentante du Syndicat horizontal et lui a dit qu'il ne changerait pas d'avis, il n'y a pas de couverture de garantie.
- [50] Il ajoute que même si l'Entrepreneur a utilisé le formulaire du Plan de garantie pour la pré-réception, et qu'il a mis un numéro [d'accréditation auprès de l'Administrateur du Plan] de garantie, « ça ne change rien pour moi ».

Josée Lessard

- [51] Josée Lessard est membre du C.A. du Syndicat demandeur depuis 2017, jusqu'à récemment également du C.E.
- [52] Elle a emménagé en avril 2016.
- [53] La Phase I était terminée mais pas la Phase II, quand elle a emménagé, à côté de chez elle il y avait un trou avec fondations, elle a vu le tout se monter peu à peu.
- [54] C'est elle qui a pris les photos produites en preuve.
- [55] Le garage souterrain est séparé par un mur mitoyen représentant les deux phases, soit les Phase I et Phase II.
- [56] Le garage souterrain dessert 96 unités résidentielles.
- [57] Les places de stationnement sont achetées par les copropriétaires des unités résidentielles qui ont aussi des syndicats verticaux.
- [58] Les propriétaires des parties privatives résidentielles du bas ont accès direct au garage en ouvrant une porte dans leur partie privative sans sortir à l'extérieur, tout comme ils ont accès directs à leurs casiers de rangement directement de leur partie privative.
- [59] Les propriétaires des parties privatives résidentielles du haut doivent sortir à l'extérieur pour accéder au garage souterrain et à leurs casiers de rangements.
- [60] Les photos (pièce B-1 en liasse) montrent qu'il y a quatre unités par colonne, et quatre portes :
- [60.1] pour les deux unités du bas, il y a une porte à l'arrière pour accéder au garage, l'accès à un espace de rangement se fait à partir de leur unité;
- [60.2] pour les deux unités du haut, il y a une porte pour accéder à un espace de rangement à partir du garage, les occupants des unités du haut devant



sortir dehors pour accéder au garage, n'y ayant pas accès direct de leur unité respective comme c'est le cas pour les occupants du bas;

[60.2.1] un copropriétaire se sert de son espace de rangement comme « man cave » (zone de retraite pour homme) avec télé.

[61] La photo B-1 (7) montre la porte double avec un collant, c'est la porte d'accès aux vidanges pour la Phase I et il y a une porte pour les *lockers* (casiers) pour toutes les unités (un rangement commun).

[62] Le garage souterrain,

[62.1] sert aussi, entre autres :

[62.1.1] pour les espaces de rangements,

[62.1.2] ses décorations de Noël et les vélos,

[62.1.3] les déchets,

[62.2] il y a

[62.2.1] la salle électrique (disjoncteur) pour les syndicats horizontaux (sic!) pour les phases I et II,

[62.2.2] les égouts des unités qui passent en dessous,

[62.2.3] les câbles de Vidéotron qui passent par le garage,

[62.2.4] les alarmes pour toutes les unités,

[62.2.5] les alarmes d'incendie,

[62.2.6] un détecteur de monoxyde est relié à leur unité,

[62.2.7] des pompes,

[62.2.8] dans une des salles de déchet, le panneau de Bell pour la ligne d'alarme incendie et effraction,

[62.2.9] le thermostat du gaz naturel, système différent de celui des unités résidentielles.

[63] Les compteurs électriques sont sur les murs, pas dans le garage.

[64] En contre-interrogatoire, elle affirme que les portes des unités (du bas) ne sont pas loin des lots de stationnement de leur propriétaire, que tous les copropriétaires ont un stationnement.

[65] Pour ces portes (des unités du bas), quand on ouvre la porte il y a un petit locker, un réservoir à eau chaude, une salle de bain, deux chambres, puis l'escalier qui monte à l'étage.

Marc-André Roy

[66] Marc-André Roy est un des actionnaires et un des administrateurs de l'Entrepreneur.



- [67] L'ensemble a été construit en deux Phases.
- [68] On a bâti le stationnement I, il fallait construire le stationnement en même temps que les 48 unités, car il a coulé les fondations des 48 unités en même temps, et quand il a vendu à 60% les 48 unités de la Phase I il a entrepris de faire la Phase II, donc il a fait la deuxième moitié du stationnement et les 48 autres unités.
- [69] Sur le dessus du stationnement une dalle est coulée qui couvre le stationnement, on imperméabilise pour végétaliser, donc en sous-sol de la terrasse gazonnée ils ont le stationnement.
- [70] La différence avec la copropriété standard, ces maisons sont faites par bloc de quatre unités, ces unités n'ont pas de sous-sol
- [71] Les colonnes desservent les drains, les pentes du toit végétale vont vers ces drains cachés par les colonnes.
- [72] Ce projet est différent de ceux qui ont un garage sous les unités, ici, il n'y a pas de garage sous les unités.
- [73] Pour minimiser les prix, on se sert du pied carré du sous-sol pour y mettre des chambres, au lieu de mettre le stationnement au sous-sol on le met ailleurs.
- [74] En contre-interrogatoire, il dit que la dalle structurale du stationnement est supportée par les colonnes et par le mur de fondation des unités, ou mur mitoyen, « ça se touche ».

PLAIDOIRIES

Le Syndicat demandeur

- [75] Le Syndicat demandeur produit les autorités suivantes, toutes lues pendant le délibéré :
- [75.1] *Vachon et Construction S.D. et Fils Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹⁰;
- [75.2] *Syndicat Abondance Le Terre Phase 2 et 9216-6784 Québec Inc. et Raymond Chabot, Administrateur Provisoire Inc. es qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie Abrisat Inc.*¹¹.
- [76] Le Syndicat demandeur s'oppose à l'interprétation de l'Administrateur quant au sens à donner au deuxième alinéa de l'article 2 du *Règlement* sur lequel ce dernier a dit s'être basé, soit que le garage n'est pas à des fins résidentielles.
- [77] Cet article s'applique seulement pour faire opposition aux fins commerciales parce que c'est l'ensemble du bâtiment que l'on doit considérer et non seulement une partie.
- [78] C'est 100% résidentiel, il n'y a rien de commercial dans cet immeuble.

¹⁰ GAMM 2012-11-003, 22 avril 2013, M^e Karine Poulin, arbitre.

¹¹ SORECONI 150311001, 27 septembre 2016, Michel A. Jeannot, arbitre.



- [79] Avant de dire qu'une partie n'est pas résidentielle, il faut regarder si la partie est partie intégrante du bâtiment et regarder si le bâtiment est prédominant à des fins commerciales ou résidentielles.
- [80] L'immeuble n'est pas à des fins *non* résidentielles et cet alinéa 2 de l'article 2 du *Règlement* n'est pas l'article à considérer dans le présent dossier.
- [81] C'est plutôt l'article 29 (9) du *Règlement* qu'il faut regarder pour les stationnements et si un élément n'est pas exclu, alors il est inclus dans le Plan de garantie.
- [82] Cet article parle d'espaces de stationnement à l'extérieur du bâtiment et non à l'intérieur.
- [83] Il produit la décision dans *Vachon et Construction S.D. et Fils Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹², dans laquelle notre collègue l'arbitre M^e Karine Poulin a rejeté la réclamation du bénéficiaire en disant que « le garage détaché de la maison ne fait pas partie du bâtiment lui-même », en plaidant qu'il fallait interpréter la présente affirmation *a contrario* :
- [278] Par ailleurs, si le garage n'est ni un local d'entreposage et ni un stationnement, il se qualifie certainement d'ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment. [note du soussigné, le texte se continue ainsi : « La conjonction *tel* n'est clairement pas limitative et inclus, de l'avis du Tribunal, le garage détaché du bâtiment. »]
- [84] Le Bénéficiaire plaide qu'*a contrario*, nous sommes en présence d'un local d'entreposage et d'un stationnement attaché, donc c'est inclus.
- [85] Il produit aussi la décision dans *Syndicat Abondance Le Terre Phase 2 et 9216-6784 Québec Inc. et Raymond Chabot, Administrateur Provisoire Inc. es qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie Abritat Inc.*¹³, rendue par notre collègue l'arbitre Michel A. Jeannot, dans lequel un architecte avait expliqué qu'en tout temps, les plans prévoient un garage relié au bâtiment :
- [63] [...] Le Garage était prévu d'être « fusionné » au bâtiment principal, Ces deux (2) « éléments structurels » [note : mur mitoyen et assises de fondation] partageaient des éléments importants tels que l'électricité, une toiture commune, un mur mitoyen, des assises de fondations, fondation, système de drainage (commun) bref, tout militait pour que ça soit un seul et même bâtiment.
- [86] Il plaide qu'ici, il y a un seul bâtiment, la dalle repose sur le mur mitoyen, il y a un partage du mur mitoyen.
- [87] Il y a accès direct pour les unités du sous-sol, les espaces de stationnement ne sont peut-être pas vis-à-vis mais elles ne sont pas loin, le garage n'est pas utilisé à titre résidentiel mais c'est d'utilité aux résidences.
- [88] La seule exclusion est à l'article 29 9^o du *Règlement*, le bâtiment n'étant pas exclu, il est inclus dans le Plan de garantie.
- [89] En réplique, il affirme qu'il faut regarder la réelle utilisation du bâtiment.

¹² GAMM 2012-11-003, 22 avril 2013, M^e Karine Poulin, arbitre.

¹³ SORECONI 150311001, 27 septembre 2016, Michel A. Jeannot, arbitre.



L'Administrateur

- [90] L'Administrateur produit les autorités/opinion et le *Règlement* suivants, tous lus pendant le délibéré :
- [90.1] *Garantie Abritat inc. c. Régie du Bâtiment du Québec*¹⁴;
 - [90.2] le *Règlement* (version d'avant le 1^{er} janvier 2015);
 - [90.3] *Syndicat du 6060-6062 Gabrielle-Roy (Albény Dégarié) c. Habitations Grand Confort*¹⁵;
 - [90.4] *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*¹⁶;
 - [90.5] Côté, Pierre-André, *Interprétation des lois*¹⁷;
 - [90.6] Doyon, Gilles et Crochetière, Serge, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*¹⁸;
 - [90.7] *Vachon et Construction S.D. et Fils Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹⁹;
 - [90.8] *Syndicat de copropriété 7565 chemin Westover et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Développement Les Terrasses de l'Île Inc.* ²⁰;
 - [90.9] *Syndicat des copropriétaires les Villas du golf, Phase II et al et Les maisons Zibeline et la Garantie Qualité Habitation et al.*²¹;
 - [90.10] De Andrade, Avelino (note du soussigné : alors procureur de l'Administrateur²²) « La garanties des bâtiments résidentiels neufs appliqués aux projets de copropriétés », *Développements récents en droit de la copropriété divise (2011)*, vol. 341, Cowansville, Yvon Blais, 39.
- [91] L'Administrateur plaide que le bâtiment n'est pas visé par le *Règlement*, il n'est pas un ouvrage destiné à des fins principalement résidentiels.
- [92] Les systèmes électriques et d'alarme du garage sont indépendants de ceux des unités résidentielles.
- [93] Il faut sortir des unités résidentielles pour accéder au garage, certains directement, d'autres doivent sortir dehors et traverser la cour.

¹⁴ 2015 QCCS 682 (Hon. André Prévost, J.C.S.).

¹⁵ 2007 CanLII 54576 (Soreconi 061114001, 5 janvier 2007, Michel A. Jeannot, arbitre).

¹⁶ 2016 QCCS 5593 (Hon. Marie-Anne Paquette, J.C.S.).

¹⁷ 4^e édition, Montréal, Themis, 2009.

¹⁸ Éditions Yvon Blais inc. 1999.

¹⁹ GAMM 2012-11-003, 22 avril 2013, M^e Karine Poulin, arbitre.

²⁰ 2005 CanLII 59141, 7 novembre 2005, M^e Johanne Despatis, arbitre.

²¹ CCAC S09-189801-NP, 15 mars 2010, Michel A. Jeannot, arbitre.

²² *Entre autres*, la décision du soussigné dans *Bensari c. Les Constructions M.C. et La Garantie Qualité Habitation du Québec*, SORECONI 100508001, 22 novembre 2010, Roland-Yves Gagné, arbitre.



- [94] Comme le dit Côté²³, le législateur ne parle pas pour ne rien dire quand il parle à l'article 2 de fins principalement résidentielles, ce garage est à l'extérieur du bâtiment résidentiel, il ne fait pas partie des parties résidentielles.
- [95] Ce garage n'a pas été construit à des fins résidentielles.
- [96] Tout comme dans l'affaire *Vachon*²⁴; le garage n'est pas nécessaire à l'utilisation du bâtiment.
- [97] Tout comme dans l'affaire *Zibeline*²⁵, les exclusions au *Règlement* sont claires et l'arbitre ne peut les modifier sur la base de l'article 116 du *Règlement* (l'équité).
- [98] En contre-réplique, il ajoute qu'il ne faut pas regarder si c'est utile, il faut regarder si c'est nécessaire, ce à quoi le Bénéficiaire répond que c'est de la rhétorique, c'est la même chose, utile ou nécessaire.

L'Entrepreneur

- [99] L'Entrepreneur affirme brièvement qu'il s'en remet à la Loi et au *Règlement*, auxquels il dit se conformer.

DÉCISION

- [100] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Code civil et les arrêts et décisions de nos tribunaux, la demande d'arbitrage du Bénéficiaire est accueillie.
- [101] Le *Règlement* ne fait aucune distinction pour la définition de « Bénéficiaire » des parties communes et pour la couverture des parties communes :
- [101.1] entre la copropriété résidentielle construite en une seule phase avec un seul syndicat de copropriétaires,
- [101.2] et la copropriété résidentielle construite par phases qui résulte en syndicat horizontal et plusieurs syndicats verticaux -
- nulle part dans le *Règlement*, il n'est question de diminution de la couverture du Plan de garantie pour les parties communes (non autrement exclues sous l'article 29 du *Règlement*) en cas de présence concomitante du syndicat horizontal et des syndicats verticaux et la position de l'Administrateur refusant la couverture pour des parties communes (non autrement exclues) est contraire au *Règlement*.
- [102] Selon le Code civil, **ce sont les copropriétaires** (qui ont signé un contrat d'entreprise avec l'Entrepreneur, dont les obligations légales et contractuelles sont cautionnées par l'Administrateur) **qui sont les propriétaires des parties communes, et non la personne morale qu'est le syndicat, qu'il soit horizontal ou vertical :**

1043. Sont dites communes les parties des bâtiments et des terrains qui sont la **propriété de tous les copropriétaires** et qui servent à leur usage commun.

²³ 4^e édition, Montréal, Themis, 2009, paragraphe 1047 et s.

²⁴ paragraphe [277], GAMM 2012-11-003, 22 avril 2013, M^e Karine Poulin, arbitre.

²⁵ paragraphe [38], CCAC S09-189801-NP, 15 mars 2010, Michel A. Jeannot, arbitre.



1046. Chaque copropriétaire a sur les parties communes un droit de propriété indivis. Sa quote-part dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction.

[103] Benoît et Trudel²⁶ parlent de l'indissociabilité des parties communes et des parties privatives :

22. 1048 L'indissociabilité des parties communes et des parties privatives

Les deux éléments d'une « fraction » (art. 1041 C.c.Q.) de copropriété, « partie privative » (art. 1042 C.c.Q.) et « parties communes » (art. 1043 C.c.Q.), sont indissociables; ils ne peuvent « faire l'objet séparément... ni d'une aliénation ni d'une action en partage » (art. 1048 C.c.Q.).

Ainsi, un copropriétaire ne peut vendre son appartement sans vendre également la « quote-part [du] droit de propriété indivis » qu'il détient sur « les parties communes » (art. 1046 C.c.Q.) de la copropriété. « L'inscription » au bureau de la publicité des droits « d'un acte qui concerne une partie privative vaut pour la quote-part des parties communes qui y est afférente » (art. 1061 C.c.Q.).

Au moment de la signature des contrats, le projet de condos par phases est à des fins principalement résidentielles

[104] A quoi s'applique le *Règlement*?

2. Le présent règlement s'applique aux plans de garantie qui **garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur** visées au chapitre II et **résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire** pour la vente ou la construction:

2° des bâtiments neufs suivants destinés à **des fins principalement résidentielles** et détenus en copropriété divise par le bénéficiaire de la garantie:

c) un bâtiment multifamilial de construction incombustible comprenant au plus 4 parties privatives superposées ;

La destination d'un bâtiment s'établit à la date de conclusion du contrat. Cette destination est présumée valoir pendant toute la période de garantie et la garantie s'applique à l'ensemble du bâtiment.

[105] Vu la preuve, il est évident ici qu'à la date de conclusion du contrat par le copropriétaire/acheteur/bénéficiaire, la destination du bâtiment était à des fins principalement résidentielles et détenus en copropriété divise.

[106] Le projet repose sur une déclaration de copropriété initiale qui prévoit des déclarations concomitantes futures –

[106.1] il s'agit donc d'un projet évolutif,

[106.2] avec égards, considérant qu'il s'agit d'un projet évolutif, rien dans le *Règlement* ne permet, comme l'a fait ici l'Administrateur, de ne regarder que le dernier élément à la fin du projet pour déterminer la couverture ou non du plan de garantie, puisque le *Règlement* stipule que la destination s'établit à la date de conclusion du contrat.

²⁶ André M. Benoît et M^e Marie Trudel, *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divise au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, p. 27.



[107] Le Syndicat demandeur est le Syndicat initial existant dès le début du projet de développement de la copropriété par phases.

[108] Le Syndicat demandeur est constitué dès la publication de la déclaration de copropriété initiale et la destination de la copropriété divise fut établie dans la même déclaration – cette destination est résidentielle et donc celle prévue à l'article 2 du *Règlement*.

[109] Les articles 1038, 1039 et 1041 du *Code civil du Québec* trouvent ici leurs applications :

1038. La copropriété divise d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes.

1039. La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Elle prend le nom de syndicat.

1041. La valeur relative de chaque fraction de la copropriété divise est établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de la nature, **de la destination**, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction, mais sans tenir compte de son utilisation.

Elle est déterminée dans la déclaration.

[110] L'article 15 de la déclaration initiale du 29 mai 2014 (pièce B-9) stipule :

CHAPITRE 3

DESTINATION DE L'IMMEUBLE, DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

3.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 15

L'immeuble est destiné à des fins d'habitation et à permettre la constitution des phases distinctes de la copropriété, tel que stipulé au présent acte, quant aux déclarations concomitantes.

[111] Le certificat de localisation en date du 9 septembre 2015 concernant le Syndicat vertical F-1, établi par l'arpenteur-géomètre Denis Deslauriers (pièce B-3), décrit ainsi sous « Localisation des bâtisses et structures » (p. 16, No 7) : « C'est un bâtiment **résidentiel** d'un (1) et trois (3) étages sur fondations de béton, **avec garage souterrain**, dont le revêtement extérieur est constitué de briques ».

[112] Pour être complet, ajoutons la deuxième décision rendue dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires du Square Champlain II c. Syndicat des copropriétaires du Samuel de Champlain*²⁷ et que la preuve démontre que l'immeuble a été construit à des fins résidentielles :

[30] Bien que n'étant pas définie au C.c.Q., la destination de l'immeuble se rapporte plutôt à la personnalité conférée à l'immeuble, ici le Square II, au moment

²⁷ 2018 QCCS 1570 (Hon. André Prévost, J.C.S.).



de sa construction ou de son aménagement. Elle englobe une variété de composantes.

[31] La Cour d'appel, dans *Kilzi c. Syndicat des Copropriétaires du 10400 boul. l'Acadie*[8]²⁸, retient avec approbation la définition large que lui donne l'auteur Me Christine Gagnon[9]²⁹ :

[...] La destination de l'immeuble, c'est le genre d'immeuble voulu par les copropriétaires. C'est là une définition simple et facile à comprendre mais elle est insuffisante. Pour solutionner les conflits qui surgissent en pratique, pour déterminer si telle clause de la déclaration de copropriété est contraire à la destination de l'immeuble ou si tel comportement chez un copropriétaire est conforme à la destination de l'immeuble, il faut pousser plus loin cette notion de façon à ce que chaque immeuble soit imprégné d'une destination qui lui est propre. La destination de l'immeuble, c'est en quelque sorte sa personnalité. Ce n'est donc pas un concept qui peut être exprimé en une phrase, dans une clause de la déclaration de copropriété. Elle est plutôt la somme de plusieurs facteurs qui contribuent à la définir. [...]

[113] La Cour supérieure a abordé le concept de « fins principalement résidentielles » en révision judiciaire dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Edwards*³⁰ :

[24] L'examen de la décision de l'arbitre Edwards indique qu'il a bien saisi la question en litige qui lui était soumise. Le Tribunal renvoie plus spécifiquement à ce propos aux paragraphes 18, 20, 21 et 28 ainsi qu'à la conclusion de la décision:

[18] Les principales parties pertinentes du *Règlement* qui ont trait à son application se lisent comme suit :

[...] [20] Il est clair que le législateur n'a pas édicté que seul un bâtiment utilisé exclusivement à des fins résidentielles est visé par le *Règlement*. Au contraire, il est seulement requis que l'utilité **principale** du bâtiment soit résidentielle. Ainsi, en autant que la destination ou l'utilité principale du bâtiment soit résidentielle, il est permis que celui-ci soit également destiné et utilisé à d'autres fins, soit commerciale, artisanale, institutionnelle, industrielle ou récréo-touristique, et ce, sans pour autant perdre son admissibilité en vertu du *Règlement*. Il est également utile de noter que l'article 2 précise que la destination d'un bâtiment, aux fins de l'application du *Règlement*, s'établit au moment de la conclusion du contrat d'entreprise ou de vente. Cette destination est alors présumée continuée pendant la période de la garantie, soit cinq (5) ans.

[114] Voici comment M^e Serge Allard³¹ explique la déclaration initiale qui a ici établi le Syndicat demandeur :

²⁸ [8] 2001 CanLII 10061, paragr. 58 (QC CA).

²⁹ Christine GAGNON, *La copropriété divisée*, Cowansville, Les éditions Yvon Blais inc., 2000, no. 152, p. 113 à 117.

³⁰ 2010 QCCS 6578 (Michel Delorme J.C.S.).

³¹ M^e Serge Allard, *Droit et pratique de la copropriété par phases*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2014.



103. L'établissement de la copropriété au moyen des déclarations concomitantes exige qu'une première copropriété soit composée des parties privatives et d'une partie commune. La copropriété par phases ne fait pas exception aux règles générales qui exigent que plusieurs parties privatives partagent le bénéfice de la propriété et de l'utilisation d'une partie commune substantielle. Il ne peut exister de copropriété sans domaine collectif et sans intérêt communautaire authentique.

113. Chaque copropriété concomitante est autonome et régie par sa propre déclaration. Il ne faut pas considérer chaque déclaration de copropriété concomitante comme une modification de la déclaration de copropriété initiale. La déclaration de copropriété concomitante ne modifie en rien la déclaration initiale. Elle fait naître une copropriété au sein d'une autre copropriété. Une copropriété qui a une identité propre, bien que sa souveraineté soit limitée, du fait d'être enchâssée dans une macro-copropriété.

160. La déclaration de copropriété initiale peut donc être publiée aussitôt que la division cadastrale de l'intégralité de l'immeuble est réalisée et que tous les lots sont immatriculés. C'est cette déclaration de copropriété primaire qui a pour effet de rassembler tous les copropriétaires dans le partage d'intérêts, de services et d'un territoire commun et qui aménage la création des phases subséquentes. [...]

165. La déclaration de copropriété initiale est conçue pour être définitive. Les déclarations de copropriété concomitantes n'ont pas pour objet de la modifier, mais plutôt de s'y juxtaposer. La valeur relative de chaque fraction demeure inchangée, malgré les constructions et les stipulations expresses contenues dans l'acte initial.

185. La déclaration de copropriété initiale comprend également une énumération des composantes ainsi qu'une désignation de la partie commune. Malgré que son aménagement ne soit pas encore réalisé, le domaine collectif est établi dans sa nature, sa situation et ses dimensions. Cette partie commune peut être consacrée à l'utilisation de tous les copropriétaires comme elle peut être réservée à certains d'entre eux, par création et attribution de parties communes à usage restreint. Le promoteur, guidé en cela par son notaire, choisit la méthode qui lui semble la plus appropriée et peut limiter les dimensions des parties privatives en accordant, de ce fait, une importance primordiale aux parties communes. Ainsi, tous les stationnements et tous les espaces récréatifs peuvent être contenus dans la partie commune, par exemple.

388. La déclaration de copropriété concomitante doit, comme toute autre déclaration de copropriété, assurer la sauvegarde des intérêts individuels des copropriétaires dans le cadre collectif. Cette déclaration subséquente doit cependant assurer que les copropriétaires puissent participer, pleinement et efficacement, à l'administration des intérêts qu'ils partagent avec les copropriétaires des autres phases, sujet aux limitations imposées par la formule.

[115] Ces deux Syndicats (vertical/horizontal) servent donc le copropriétaire/bénéficiaire de la partie privative/unité résidentielle, aussi détenteur du droit d'usage d'une



partie commune à usage restreint (espace de stationnement, local d'entreposage)³² :

Les copropriétaires sont « *membres* » du syndicat vertical et ils sont aussi « *membres* » (art. 309 C.c.Q.) du syndicat horizontal. Chacun sera convoqué aux deux assemblées générales annuelles. Tous les copropriétaires paient des contributions aux deux syndicats, sans toutefois encourir des coûts supplémentaires.

[116] Comme l'écrivait M^e Serge Allard³³, l'acheteur d'une unité résidentielle est sujet à **deux** déclarations de copropriété :

603. L'article 1047 du Code Civil du Québec prévoit que chaque fraction constitue une entité distincte et que son aliénation comprend la quote-part des parties communes y afférente ainsi que le droit d'usage des parties communes à usage restreint, le cas échéant. La vente d'une fraction issue d'une déclaration de copropriété concomitante implique un transfert de droits relativement à plusieurs objets. L'objet de la vente comprend donc les éléments suivants : la partie privative constituant le principal ; la quote-part afférente à cette partie privative dans la partie commune ; l'usage exclusif d'une portion de cette partie commune, le cas échéant ; la quote-part afférente à cette fraction dans la partie commune décrite dans la déclaration de copropriété initiale; le droit à l'utilisation d'une partie commune à usage restreint, le cas échéant.

[117] En conclusion, de façon générale, la copropriété par phases de bâtiments résidentiels objet du présent arbitrage, est bien établi pour des fins principalement résidentielles, tel que décrété par le *Règlement*, tout comme le contrat entre le copropriétaire/acheteur/bénéficiaire avec l'Entrepreneur est conclu à des fins principalement résidentielles.

Le Bénéficiaire des parties communes

[118] L'Administrateur ne peut pas rejeter la couverture au plan de garantie du Syndicat horizontal « car il n'avait pas de partie privative ».

[119] Avec égards,

[119.1] l'article 7 du *Règlement* stipule :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

[119.2] l'acheteur d'un « condo », d'une partie privative résidentielle achète aussi une quote-part des parties communes :

1047. Chaque fraction constitue une entité distincte et peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle; elle comprend, dans chaque cas, la quote-part des parties communes afférente à la fraction, ainsi que le droit d'usage des parties communes à usage restreint, le cas échéant.

³² André M. Benoît et al., *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisé au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, p. 4.

³³ Serge Allard, *Droit et pratique de la copropriété par phases* Montréal, Wilson & Lafleur, 2014.



[119.3]le *Règlement* définit le bénéficiaire ainsi à l'article 1:

«bénéficiaire»: une personne physique ou morale, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et, **dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires;**

[120] Comme le notait notre confrère Michel A. Jeannot dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires les Villas du Golf, Phase II et Les Maisons Zibeline et Garantie Qualité Habitation et al*³⁴ :

[42] Nous savons que le Bénéficiaire ici est, le Syndicat des copropriétaires de Villa du Golf Phase II. C'est le Syndicat qui, pour les fins du présent arbitrage est Bénéficiaire, jouissant d'une personnalité juridique bien à elle et **différente du copropriétaire détenteur d'une unité privative, lequel nous savons, n'a pas voix au chapitre de l'administration de la garantie règlementaire relative aux parties communes.**

[121] Avec égards, quand l'Administrateur rejette la demande du Syndicat demandeur en disant qu'il n'a pas de partie privative, il oublie, avec égards, les dispositions de l'article 1043 C.c.Q. qui rappelle que ce n'est pas le Syndicat qui est propriétaire des parties communes mais les copropriétaires :

Règlement :

I. Couverture de la garantie

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

«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

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: [...]

Code Civil :

1043. Sont dites communes les parties des bâtiments et des terrains qui sont la **propriété de tous les copropriétaires** et qui servent à leur usage commun.

1046. Chaque copropriétaire a sur les parties communes un droit de propriété indivis. Sa quote-part dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction.

[122] M^e Christiane Gagnon écrit :

L'article 1077 C.c.Q. tient le syndicat responsable même en l'absence de toute faute de sa part. La seule présence d'un tel vice est suffisante pour engager sa responsabilité, ce qui est en soi exceptionnel puisque le syndicat n'est pas le propriétaire de l'immeuble.³⁵

³⁴ CCAC S09-189801-NP, 15 mars 2010, Michel A. Jeannot, arbitre.

³⁵ Christiane Gagnon, *La Copropriété divise du Code civil du Québec*, p. 405



Le législateur a donc créé une fiction par laquelle le syndicat, qui ne détient aucun droit réel dans l'immeuble, est habilité à défendre le droit de propriété dans celui-ci dès que le litige présente un aspect collectif³⁶.

[123] La Cour supérieure a résumé ainsi le droit :

[123.1] dans *Bouchard c. Syndicat des copropriétaires de la Tour de l'Île*³⁷ :

[25] Tel que l'écrit l'auteur Christine Gagnon [12]³⁸ dans son ouvrage sur la copropriété, il ne fait aucun doute que les parties communes à usage exclusif appartiennent en copropriété indivise à l'ensemble des copropriétaires.

[29] Le Syndicat des copropriétaires est une personne morale ayant pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun

[123.2] dans *Pedneault c. Syndicat des copropriétaires du Domaine du barrage*³⁹ :

[41] Un immeuble en copropriété divise est constitué de deux parties de nature juridique : 1- des parties privatives qui sont la propriété d'un copropriétaire et à son usage exclusif (article 1042 C.c.Q.) [...]; 2- des parties communes qui sont la propriété de tous les copropriétaires (article 1043 C.c.Q.) dont l'usage peut être soit commun, donc destinées à la jouissance de tous les copropriétaires, soit restreint à un ou certains copropriétaires. Dans ce dernier cas, il s'agit d'une partie commune à usage restreint (article 1043 C.c.Q.).

[42] Un droit d'usage et de jouissance se rattache au droit de propriété indivise (article 1063 C.c.Q.). Tous les copropriétaires ont un droit d'usage et de jouissance des parties communes, à une réserve près : l'usage de certaines parties communes peut être attribué à un copropriétaire. Dans ce cas, ce copropriétaire possède un droit de jouissance exclusif dans une partie commune. Cet usage restreint ne vise que le droit de jouissance.

[123.3] dans *Clairvoyant c. Samson*⁴⁰:

[17] Les parties sont régies par les règles de la copropriété divise qui consistent à répartir un droit de propriété immobilier en différentes fractions. Chaque fraction comprend une unité dite privative constituée de l'unité de logement proprement dite et une quote-part des parties communes.

[18] La copropriété divise d'un immeuble est établie en premier lieu par la publication d'une déclaration de copropriété.

[19] Dans ce cadre, la collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour

³⁶ même, p. 406.

³⁷ *Bouchard c. Syndicat des copropriétaires de la Tour de l'Île* 2018 QCCS 2118 (Hon. Christiane Alary, J.C.S.)

³⁸ [12] Christine GAGNON, *La copropriété divise*, 3^{ème} édition, Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2015, no 503, p. 360.

³⁹ *Pedneault c. Syndicat des copropriétaires du Domaine du barrage*, 2012 QCCS 118 (Hon. Pierre Tessier, J.C.S.).

⁴⁰ *Clairvoyant c. Samson*, 2011 QCCS 4564 (Hon. Catherine La Rosa, J.C.S.).



objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. Elle prend le nom de syndicat.

[20] L'immeuble est composé de parties privatives et de parties communes. Sont dites privatives les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont il a l'usage exclusif. Sont communes les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires et qui servent à leur usage commun.

[124] Pierre Côté, dans *Interprétation des lois*, écrit :

1075. On doit au juge Tindal, dans l'affaire *Sussex Peerage*, cette formulation de la *Literal Rule*, qui allait devenir classique :

« [TRADUCTION] Si les termes de la loi sont en eux-mêmes clairs et sans ambiguïté, il suffit de les prendre dans leur sens naturel et courant. Dans ce cas, ces termes constituent, par eux-mêmes, l'expression la meilleure de l'intention du législateur. »

1076. Les tribunaux ont fréquemment proclamé l'obligation de l'interprète de respecter le sens clair des textes :

« À mon avis, le libellé de l'article [...] est clair et précis et le rôle des tribunaux est de l'appliquer [...]. »

« Il ne revient pas à cette Cour, ni à toute autre, de réviser par interprétation les politiques du gouvernement [...] lorsqu'elles sont énoncées en termes clairs. »

[125] Le *Règlement* ne fait aucune distinction entre le syndicat horizontal ou le syndicat vertical, puisque les copropriétaires des unités résidentielles sont membres des deux syndicats.

[126] Avec égards,

[126.1] l'Entrepreneur s'est conformé au *Règlement* en remettant au Syndicat horizontal un formulaire de préreception, tel que prescrit par le *Règlement* pour les parties communes;

[126.2] l'Administrateur erre en droit en affirmant que le garage souterrain n'est pas couvert car le demandeur est un « Syndicat horizontal sans partie privative », omettant le fait que le Syndicat est composé de membres qui sont les copropriétaires de parties privatives,

[126.2.1] les deux Syndicats sont les bénéficiaires de la couverture du plan de garantie des parties communes (à moins d'une exclusion précise au *Règlement*) car le copropriétaire de l'unité résidentielle/partie privative n'est pas celui qui a un recours direct contre l'Administrateur du plan de garantie pour les parties communes, et

[126.2.2] la position de l'Administrateur repose sur un exercice intellectuel qui n'a aucune base juridique en vertu du



Règlement, car **absolument rien** dans le *Règlement* ne limite la couverture du Plan de garantie aux seules parties communes du syndicat vertical, en excluant automatiquement toutes les autres parties communes sous le syndicat horizontal.

- [127] La déclaration de copropriété initiale mentionne que les espaces de stationnement sont des espaces communs à usage restreint, la déclaration amendée que les cases de rangement sont des espaces communs à usage restreint (articles 12 et 13, les deux déclarations sont produites en pièce B-9).
- [128] Pour rappel, nous sommes ici en présence d'une copropriété par phases et comme le disait M^e Serge Allard⁴¹, « **165. La déclaration de copropriété initiale est conçue pour être définitive. Les déclarations de copropriété concomitantes n'ont pas pour objet de la modifier, mais plutôt de s'y juxtaposer.** »
- [129] Avec égards, il ne revient pas à l'Administrateur de réviser les décrets/règlements du Législateur lorsqu'ils sont énoncés en termes clairs, soit de « couper » ou réduire les bénéficiaires du *Règlement* en cas de dispositions particulières d'une copropriété par phases avec le syndicat initial ou syndicat horizontal, et d'un syndicat vertical.
- [130] Considérant que le Plan de garantie, garantit les obligations de l'Entrepreneur pour les parties communes, dans une copropriété par phases, les parties communes non autrement exclues sont couvertes par le *Règlement*, que ce soit par un Syndicat vertical pour les unes, et un Syndicat horizontal pour les autres pour la simple raison que nulle part dans son texte, le *Règlement* ne traite autrement les parties communes.
- [131] Le Tribunal d'arbitrage tranche le différend, sur la base d'un principe reconnu par la Cour d'appel dans *Ville de Montréal c. 9114-6308 Québec inc.*⁴², soit qu'une interprétation contraire conduirait à des conséquences contraires non seulement à la raison ou à la justice, mais au *Règlement* lui-même:

[60] Pour clore sur cette question, j'ajoute que la Ville a tort de soutenir que le juge a jugé en équité pour trancher la question qui lui était présentée. Il a plutôt appliqué le principe d'interprétation bien connu voulant que le législateur est présumé ne pas vouloir faire des lois dont l'application conduirait à des conséquences contraires à la raison ou à la justice^[33]⁴³.

⁴¹ M^e Serge Allard, *Droit et pratique de la copropriété par phases*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2014.

⁴² 2017 QCCA 331.

⁴³ [33] *Boma Manufacturing Ltd. c. Banque Canadienne Impériale de Commerce*, 1996 CanLII 149 (CSC), [1996] 3 R.C.S. 727, paragr. 109 (j. La Forest, dissident sur le pourvoi principal, mais en accord avec la majorité sur la question de l'interprétation législative); P.-A. Côté, *supra*, note 28, n^o 1612, p. 514. L'auteur cite les paroles du juge Cartwright dans l'arrêt *Vandekerckhove et al. v. Middleton (Township)*, 1961 CanLII 21 (SCC), [1962] S.C.R. 75 :

There is ample authority for the proposition that when the language used by the legislature admits of two constructions one of which would lead to obvious injustice or absurdity the courts act on the view that such a result could not have been intended.



[132] Le Tribunal d'arbitrage fait siennes les motifs de son collègue Jean Moisan⁴⁴, auparavant juge à la Cour supérieure pendant vingt ans et juge *ad hoc* à la Cour d'appel du Québec avant de présider comme arbitre :

[13] Il est utile de rappeler que **le Législateur est présumé connaître l'existence de ses lois et les réalités de fait sur lesquelles il entend baser ses règlements.** [Nos soulignés] Il connaît les notions juridiques entourant la copropriété inscrites dans le Code civil, de même que les réalités du domaine de la construction. On doit présumer qu'il a rédigé un règlement qui couvre toutes les facettes du sujet à traiter et qui remédie aux maux et aux lacunes qui affectent le domaine de la construction domiciliaire. La loi d'interprétation déclare qu'une loi (et un règlement) est édictée pour .. « **favoriser l'exercice des droits,...remédier à quelque abus ou procurer quelque avantage. Elle doit recevoir une interprétation large, libérale...** » [9]⁴⁵ [soulignés dans le texte]

[14] On soutient du côté de la Garantie que, dans le cas en litige, il manquerait une disposition suffisamment précise dans le Règlement. Avant d'en venir à cette conclusion, il faut en examiner attentivement le texte et les principes qui le sous-tendent.

[15] L'article 1 définit deux catégories de bénéficiaires : l'acheteur d'une maison neuve, que ce soit une maison isolée ou un condo; et un syndicat de copropriété.

[16] La Garantie note que le syndicat de copropriétés n'est pas défini dans le règlement. Il l'est dans le Code civil, de même que son rôle : « **...une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et d'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun [10]⁴⁶**». [soulignés dans le texte] [...]

[26] Le Syndicat a raison de voir dans l'ensemble du Règlement un moyen mis en œuvre par le Législateur pour garantir à l'acheteur de maison seule ou en condo une protection légale et contractuelle adéquate et d'exercice facile. Cette protection doit adopter des formes et des modalités différentes selon qu'il s'agit d'unités privatives ou des parties communes. [...]

[31] Dès qu'une déclaration de copropriété est inscrite au registre foncier, se met en branle le mécanisme légal qui permet la naissance d'unités d'habitation privées et d'un ensemble de biens communs essentiels à l'habitabilité, au confort et à la jouissance des propriétaires de ces unités. On a alors deux réalités qui jouent des rôles différents mais qui concourent à créer une situation de vie domiciliaire possible et réalisable. Mais chacune des deux composantes a son rôle propre.

[32] Bien qu'il n'en soit pas le propriétaire, le syndicat a les droits et pouvoirs nécessaires à l'administration des biens communs. Il a aussi les obligations correspondantes à ces droits. Il doit faire respecter les garanties accordées par le Règlement. Et Il doit le faire dans l'intérêt de tous les propriétaires d'unités privatives, non seulement de certains d'entre eux.

⁴⁴ *Copropriété Anse-Saint-Charles, Bâtiment A (Le Syndicat) et Questco inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, CCAC S08-181201-NP, 18 septembre 2009, Jean Moisan, arbitre.

⁴⁵ [9] Loi d'interprétation, L.R.Q., chapitre I-16, article 41.

⁴⁶ [10] C. civ. Article 1039.



[133] Notre collègue Michel A. Jeannot fait siennes la position de M^e Jean Moisan dans l'affaire *SDC 130 Marcel-R. Bergeron SDC 151 Marcel-R. Bergeron et Gelcon Inc. et Raymond Chabot, administrateur provisoires inc., ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abritat Inc.*⁴⁷ :

Discussion

[70] Il n'est pas de l'intention du soussigné de se convertir en pamphlétaire et/ou autrement réécrire ce qui, de façon succincte, directe et précise a été repris par notre collègue Moisan (avocat puis juge à la Cour Supérieure et juge *ad hoc* à la Cour d'appel du Québec) avant d'être arbitre chez nous. Je me permettrai de m'inspirer généreusement de sa plume du 18 septembre 2009; [...]

[83] L'ensemble de mes lectures converge vers un seul constat qui ne prête à aucune équivoque : cette proposition de l'Administrateur ne tient pas la route au regard de la Loi. Avec déférence autrement due à tout décideur ayant statué à l'effet contraire, il faudrait examiner le Règlement sous un prisme déformant pour l'interpréter autrement. Rien dans la preuve ne permet non plus d'asseoir quelque théorie à l'effet contraire;

[134] Le *Règlement* couvre les acheteurs de copropriétés résidentielles neuves que ce soit pour un projet construit d'un coup ou plus d'une phase, pour leur partie privative et leur quote-part dans les parties communes (sauf non-inclusion et exclusion prévues au *Règlement*).

[135] « Les parties communes à usage restreint ne cessent pas d'être des parties communes du seul fait de leur affectation à l'usage de certains copropriétaires⁴⁸. »

[136] C'est au Législateur, et non à l'Administrateur, qu'il revient de décider si des droits au cautionnement des obligations légales et contractuelles de l'Entrepreneur quant aux parties communes peuvent être enlevées en présence d'un syndicat horizontal.

[137] Le Législateur n'ayant pas amendé le *Règlement* en ce sens (surtout que le Code civil dit que les parties communes sont la propriété des copropriétaires et non d'un syndicat!), la décision de l'Administrateur est non fondée en droit.

[138] Le *Règlement* couvrant également les parties communes sous la responsabilité du Syndicat horizontal, reste à déterminer si dans le présent dossier, le garage souterrain pour lequel le Syndicat horizontal est demandeur est couvert ou exclu par le *Règlement*.

Le garage souterrain est couvert, non exclu par l'article 29 (9) du Règlement

[139] Le garage souterrain/espaces et locaux de stationnement et de rangement ne sont pas situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles, c'est le même bâtiment, sa dalle repose sur le mur mitoyen du bâtiment où se trouvent les

⁴⁷ SORECONI 162502001 et al., 19 juillet 2017, Michel A. Jeannot, arbitre.

⁴⁸ Serge Allard, Christine Gagnon, « Représenter l'acheteur d'une fraction de copropriété divise » dans *Développements récents en droit immobilier (2002)*, Barreau du Québec – Service de la formation continue, Cowansville, Yvon Blais, 2002, p. 41.



unités résidentielles, cela forme un tout malgré la présence des deux genres de syndicats.

[140] Ils ne sont donc pas à l'extérieur du bâtiment mais bien font partie du bâtiment construit lors des Phase I et Phase II.

[141] L'article 1 du *Règlement* affirme :

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«bâtiment»: **le bâtiment lui-même**, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français;

[142] Le Plan de garantie vise la protection du Bâtiment, selon la définition du mot Bâtiment « à moins que le contexte n'indique un sens différent » et selon les exclusions définies au *Règlement*.

[143] L'article 27 du *Règlement* affirme que le plan de garantie couvre 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: [...]

[144] La déclaration initiale (pièce B-9) stipule que les espaces de stationnements et « cases de rangements » sont des parties communes à usage restreint.

[145] La majorité des extraits de cette déclaration quant aux parties communes à usage restreint sur les espaces de stationnements et cases de rangements sont reportés en Annexe A à la fin de cette décision pour ne pas en alourdir sa lecture.

[146] L'article 29 9^e alinéa du *Règlement* exclut *les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain.*

[147] *A contrario*, les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage qui ne sont pas à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles ne sont pas exclus, inclus comme étant une partie du bâtiment lui-même.

[148] Dans le présent dossier, la preuve démontre que le garage souterrain – espaces de stationnement et locaux de rangement ne sont pas à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles :

[148.1] ils font partie du bâtiment,

[148.2] la dalle de béton du garage souterrain repose sur le mur mitoyen du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles,

[148.3] le garage souterrain est « attaché » au bâtiment où se trouve les unités résidentielles;



[148.4] le plan 10/15 (pièce B-5) de l'architecte Yelle indique en M4 les spécifications du « Mur de Garage entre Logement et Garage » - Mur de fondation; isolant; colombage; gypse;

[148.5] le plan 4/15 (et 5 et 6 et 7...) (pièce B-5) de l'architecte Yelle indique (notes générales) « Assurer l'étanchéité à l'air entre le garage et le logement afin de former une barrière efficace contre les vapeurs de carburant et les gaz d'échappement »;

[148.6] le plan 7/15 (pièce B-5) de l'architecte Yelle indique « légende pour identification des cloisons résistantes au feu (seulement au sous-sol pour les pièces en relation avec les garages) »;

[148.7] les copropriétaires des unités du bas ont un accès direct à leur espace de stationnement en ouvrant une simple porte sans sortir à l'extérieur;

cela forme un tout malgré la présence des différents syndicats verticaux/horizontal et des deux Phases.

[149] Dans l'affaire *Syndicat Abondance Le Terre Phase 2 et 9216-6784 Québec Inc. et Raymond Chabot, Administrateur Provisoire Inc. es qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie Abritat Inc.*⁴⁹, notre collègue Michel A. Jeannot arbitre déclare couvert par le plan de garantie le garage suivant qui a *une structure arrimée à la portion résidentielle du bâtiment*:

[39] D'ailleurs, on me représente que le bâtiment a été spécifiquement désigné et dessiné pour accueillir un tel carrousel d'autant plus que ma compréhension est à l'effet que ce bâtiment et ce carrousel ne peuvent être l'un sans l'autre puisque «*structure et ossature sont interdépendantes*»;

[117] Il s'agit ici d'une structure prévue pour abriter un carrousel qui permettra l'accès d'un véhicule routier à la fois par une entrée charretière simple, un élément à la fois imaginaire et imposant arrimé sur une fondation, une accise qui, on me représente (selon les plans A-400, A-701, A-702, A-750, A-902 [produit en liasse comme pièce P-2], selon le témoignage de l'auteur de ces plans, à savoir l'architecte Jean-François Lavigne) **est une structure arrimée à la portion résidentielle du bâtiment. Les deux (2) structures sont imbriquées l'une à l'autre (en dépit d'un couloir au rez-de-jardin), il y aurait raccordement au service public à même le bâtiment résidentiel, les murs extérieurs de façade ne doivent faire qu'un seul et les sections de toiture sont partagées.** De toute évidence, il ne s'agira que d'un seul bâtiment au point de vue visuel pour le profane et semblerait-il, d'un point de vue plus technique, selon les plans et l'auteur des plans, en matière de construction souterraine;

[118] Vue l'admission de la conciliatrice, Madame Delage, (*supra* paragraphe [59]⁵⁰), je suis d'opinion qu'il s'agit de parachèvement et vu l'apparente déconfiture de l'Entrepreneur, un parachèvement à la charge de l'Administrateur;

⁴⁹ SORECONI 150311001, 27 septembre 2016, Michel A. Jeannot, arbitre.

⁵⁰ [59] De même, Madame Delage en regardant le plan n°750 de la liasse cotée P-6 a été obligée d'admettre qu'en regardant ce plan, effectivement, le Garage prévu **semble être relié au bâtiment**;



[150] Seules les espaces de garages et de rangements qui sont à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles sont exclus de la couverture du plan de garantie (voir les articles 12 (9) et 29 (9) du *Règlement*).

[151] La preuve démontre que le garage souterrain n'est pas à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles, il est couvert.

Les décisions produites par l'Administrateur

[152] Avant de conclure, le Tribunal d'arbitrage discutent maintenant des décisions et de la doctrine produites par l'Administrateur, et avec un très grand respect, précise que :

[152.1] chacune des autres décisions est basée sur la particularité des faits du dossier devant eux, chaque cas est un cas d'espèce,

[152.2] et de façons particulières, aucune ne traite du cas présent.

[153] Six ans **avant** *Syndicat Abondance* (voir paragraphe [148] ci-haut) notre même collègue Michel A. Jeannot a exclu de la couverture ce qui est mentionné à l'alinéa 9 de l'article 29 du Règlement dans *Syndicat des copropriétaires les Villas du golf, Phase II et al et Les maisons Zibeline*⁵¹ (voir le paragraphe [21] de cette décision) « rue, voies d'accès, terrassement, piscines, parcs, éclairages aménagement paysager », qui **ne** sont **pas** les faits du présent dossier :

[35] Si les Bénéficiaires recherchent parachèvement en vertu de l'article 25, ce parachèvement par l'Administrateur se limite au '*parties communes*' faisant partie du '*bâtiment*' (comprendre habitation, maison building) et pour plus de clarté, ne peut pas comprendre tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment (exception du puits artésien, raccordements au services municipaux ou gouvernementaux, fosses septiques et champs d'épuration) par surcroit est spécifiquement exclus les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées, le système de drainage des eaux de surface;

[154] L'affaire *Syndicat de copropriété 7565 chemin Westover (Re)*⁵² du 7 novembre 2005 ne peut pas servir de précédent car, entre autres, il se distingue du présent dossier pour deux raisons,

[154.1] soit l'absence d'une preuve (contrairement au présent dossier) et

[154.2] la référence au « certificat de garantie » d'avant 2003 (alors qu'il eut été plus pertinent de se référer à la garantie du présent bâtiment objet de l'arbitrage) dont les termes sont différents du présent *Règlement*, et dont l'article 140 du *Règlement* dit qu'il ne peut être modifié par convention (ce qui n'est pas discuté par cet arbitre dans sa décision) :

[78] Monsieur Hamel a expliqué avoir considéré que ces réclamations visaient des demandes de parachèvement des parties communes. Or ces réclamations n'étant pas couvertes par le *Certificat de garantie*, elles ne

⁵¹ CCAC S09-189801-NP, 15 mars 2010, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

⁵² 2005 CanLII 59141, 7 novembre 2005, M^e Johanne Despatis, arbitre.



pouvaient pas, selon lui, faire l'objet d'une réclamation. **Aucune preuve n'a été présentée à leur égard.**

[185] **La clause 2.1.1 du Certificat de garantie stipule** en effet expressément que le parachèvement des travaux des parties communes n'est pas couvert par le *Certificat de garantie* à moins qu'il s'agisse de celui **d'une partie commune strictement essentielle à l'utilisation réelle des unités résidentielles**. Or, cela n'a pas été démontré. (Note du soussigné : rien dans le *Règlement* applicable au présent dossier ne réfère à « strictement essentielle »).

[155] La décision qui suit a été produite par le Bénéficiaire et par l'Administrateur.

[156] Dans l'affaire *Vachon et Construction S.D. et Fils Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁵³, il s'agit d'un garage **détaché** du bâtiment **et** qui n'était **ni** stationnement **ni** un local d'entreposage

[267] L'Administrateur, pour sa part, maintient que le point 60 a été refusé à bon droit. [...] Il concède que le **garage n'est ni un stationnement ni un local d'entreposage.**

[277] Le Tribunal, après analyse des dispositions législatives pertinentes et des autorités soumises, constate que **le garage détaché de la maison** ne fait pas partie du bâtiment lui-même. De plus, il n'est pas nécessaire à l'utilisation du bâtiment.

[278] Par ailleurs, **si** le garage **n'est ni** un local d'entreposage **et ni** un stationnement, il se qualifie certainement d'ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment. La conjonction *et* n'est clairement pas limitative et inclus, de l'avis du Tribunal, le garage détaché du bâtiment. (nos soulignés)

[157] Ajoutons, avec égards, l'Administrateur a souligné des parties du texte de doctrine de Doyon, Gilles et Crochetière, Serge, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*⁵⁴; mais ces parties soulignées ne discutent nulle part d'espace de stationnement et de rangement (ni de copropriété par phases) :

[157.1] les extraits surlignés passent sous silence la mention spécifique d'espace de stationnement et de rangement hors le bâtiment à l'alinéa 9 des articles 12 et 29, totalement sous silence donc que le législateur parlerait pour ne rien dire, en mentionnant spécifiquement les espaces de stationnement et de rangement situés à l'extérieur du bâtiment où sont situés les unités résidentielles;

[157.2] ces extraits, écrits en 1999 donc ne tenant pas compte d'arrêts et décisions rendus depuis vingt ans, affirment sans nuance que le *Règlement* doit être interprété de façon restrictive mais cela ne signifie absolument pas qu'il faille ajouter des restrictions au *Règlement* là où il n'y en n'a pas ou enlever des droits pourtant prévus au *Règlement*,

⁵³ GAMM 2012-11-003, 22 avril 2013, M^e Karine Poulin, arbitre.

⁵⁴ Éditions Yvon Blais inc. 1999.



[157.3]les deux auteurs, tout comme M^e Avelino De Andrade dans le texte produit par l'Administrateur à l'audience, réfèrent aux, ou font des parallèles avec les, régimes de garantie privée, ce que le soussigné ne peut pas considérer vu l'article 140 du *Règlement* qui stipule :

140. Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.

[158] Quant aux trois autres décisions produites par l'Administrateur :

[158.1]la décision de la Cour supérieure dans *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*⁵⁵; qui porte sur le remboursement d'acomptes, de frais de relogement et d'entreposage vu le défaut de construire, rappelle que le *Règlement* est d'ordre public, ce qui est bien sûr admis par le soussigné;

[158.2]la décision de notre collègue Michel A. Jeannot dans *Syndicat du 6060-6062 Gabrielle-Roy (Albéri Dégarié) c. Habitations Grand Confort*⁵⁶; rappelle que celui qui est en demande a le fardeau de la preuve, ce qui est le principe établi par l'article 2803 du Code civil et bien sûr admis par le soussigné;

[158.3]la décision de la Cour supérieure dans *Garantie Abritat inc. c. Régie du Bâtiment du Québec*⁵⁷ traite du début de l'application du nouveau *Règlement* en vigueur le 1^{er} janvier 2015 dans les faits du dossier devant la Cour supérieure.

FRAIS

[159] Les articles 37 et 38 du *Règlement* stipulent :

37. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[160] Puisque le Bénéficiaire a eu gain de cause, le Tribunal d'arbitrage déclare que les frais de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur, sujet au recours subrogatoire contre l'Entrepreneur pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du *Règlement*) et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*, le tout, en conformité avec le *Règlement*.

⁵⁵ 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, J.C.S).

⁵⁶ 2007 CanLII 54576 (Soreconi 061114001, 5 janvier 2007, Michel A. Jeannot, arbitre).

⁵⁷ 2015 QCCS 682 (André Prévost, J.C.S.).



CONCLUSION

[161] **CONSIDÉRANT :**

- [161.1] la preuve et tous les motifs ci-haut énumérés concernant cette copropriété par phases,
- [161.2] que même dans une copropriété par phases, en vertu de l'article 1043 du C.c.Q., les parties communes sont la propriété de tous les copropriétaires *et non* du syndicat,
- [161.3] que les copropriétaires ont signé un contrat d'entreprise avec l'Entrepreneur et qu'ils sont bénéficiaires en vertu du *Règlement*,
- [161.4] que l'Administrateur cautionne les obligations légales et contractuelles de l'Entrepreneur en vertu d'un *Règlement* que trois arrêts de la Cour d'appel ont jugé d'ordre public,
- [161.5] qu'il appartient au syndicat de copropriétaires, Bénéficiaire pour les parties communes en vertu de la définition du mot Bénéficiaire à l'article 1 du *Règlement*, de mettre en œuvre la garantie pour les malfaçons et vices aux parties communes,
- [161.6] que le *Règlement* ne fait aucune distinction entre syndicat horizontal et syndicat vertical, que ce soit dans sa définition du mot « bénéficiaire » à l'article 1 du *Règlement* ou ailleurs,
- [161.7] que le garage souterrain n'est pas exclu selon les termes de l'article 29 alinéa 9 du *Règlement*, et qu'il est couvert par le Plan de garantie en vertu du *Règlement*,
- [161.8] que la décision de l'Administrateur n'est pas fondée en faits et en droit, étant contraire aux dispositions applicables du *Règlement* et, subsidiairement, du Code civil,

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [161.9] **ACCEUILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
- [161.10] **REJETTE** la décision de l'Administrateur;
- [161.11] **DÉCLARE** que le garage souterrain sous la responsabilité du Syndicat horizontal demandeur/Bénéficiaire est couvert par le Plan de garantie géré par l'Administrateur en vertu du *Règlement*;
- [161.12] **DÉCLARE** que le Syndicat horizontal demandeur « Syndicat des copropriétaires SDN » est un Bénéficiaire pour les parties communes sous sa responsabilité au sens du *Règlement*;
- [161.13] **RENVOIE** le dossier à l'Administrateur pour qu'il rende une décision sur le fond de la dénonciation du Bénéficiaire « Syndicat des



copropriétaires SDN » en date du 13 juillet 2018 (page 8/8 de la pièce A-10), suivant l'inspection préreception du 25 mai 2018 (pièce A-6), en conformité avec le *Règlement*, sur la base de la présente décision arbitrale;

- [161.14] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de *PriceWaterhouseCoopersInc.* ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la *Garantie Habitation du Québec Inc.* ses successeurs et ayant droits, 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 SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours;
- [161.15] **RÉSERVE** à *PriceWaterhouseCoopersInc.* ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la *Garantie Habitation du Québec Inc.* ses successeurs et ayant droits, ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour 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*.

Montréal, le 18 juillet 2019



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / SORECONI

ANNEXE A

Extraits – déclaration initiale du 29 mai 2014

ARTICLE 12

Ces parties communes sont, de façon générale, situées à l'extérieur des bornes de chacune des parties privatives, mais doivent par leur nature être destinées à la jouissance exclusive des copropriétaires considérés individuellement.

Ces parties communes comprennent également toutes les parcelles des parties communes qui desservent certaines parties privatives seulement, selon le plan original d'architecture, les lois, les règlements municipaux et le *Code National du Bâtiment* ainsi que la construction, telle que parachevée, et qui pourront être désignées au plan déposé au registre de la copropriété par le **DÉCLARANT**.

Plus précisément, les parties communes à usage restreint comprennent :



1. Toute parcelle de la partie commune sur laquelle un élément construit ou aménagé dans le prolongement d'une partie privative déborde par empiètement, après le parachèvement de la construction par le **DÉCLARANT**.
2. Tout conduit et toute canalisation, ainsi que tout élément de services aux immeubles et aux bâtiments, situés à l'extérieur des bornes des parties privatives et qui desservent exclusivement une ou plusieurs parties privatives.
3. Tout élément des constructions et des aménagements, notamment, les patios, les balcons, les paliers, les escaliers extérieurs, les sentiers et les trottoirs et tout élément des constructions et aménagements, selon la situation des lieux après la construction sur chaque partie privative, pour tout ce qui empiète sur la partie commune, après le parachèvement de la construction par le **DÉCLARANT**.
4. Les espaces de stationnement.
5. L'intégralité de la partie commune pour les fins de l'attribution spécifique et exceptionnelle prévue ci-dessous.

2.3.2 ATTRIBUTION

ARTICLE 13

Ainsi, toutes les parties communes à usage restreint sont, par les présentes, attribuées à chaque fraction ou à chaque copropriétaire et au bénéfice de chaque fraction issue de la publication d'une déclaration de copropriété concomitante ou des copropriétaires, conformément à la situation des lieux, à la construction et aux dispositions des présentes.

Empiètement, conduit, canalisation, élément de services aux immeubles et aux bâtiments, patios, balcons et escaliers

Toute parcelle de la partie commune sur laquelle un élément construit d'une partie privative déborde par empiètement; tout élément et toute parcelle de la construction desservant une partie privative, tout conduit et toute canalisation, ainsi que tout élément de services aux immeubles et

aux bâtiments, situés à l'extérieur des bornes des parties privatives et qui desservent exclusivement cette partie privative; les patios, les balcons, les paliers, les escaliers extérieurs, les sentiers et les trottoirs, ainsi que tout élément des constructions et aménagements, selon la situation des lieux après la construction, pour tout ce qui empiète sur la partie commune, sont attribués au bénéfice des copropriétaires de chaque fraction ou, après le dépôt d'une déclaration de copropriété concomitante au copropriétaire de la fraction où la partie privative et les constructions causent tel empiètement; selon la situation des lieux, après le parachèvement de la construction par le **DÉCLARANT**.

Espaces de stationnement

Au moment de l'établissement de la copropriété divisée sur l'immeuble, le

DÉCLARANT a la jouissance exclusive de tous les espaces de stationnement. Il conserve ce droit de jouissance exclusive dans chaque espace de stationnement tant et aussi longtemps qu'il n'attribue pas cet espace à un copropriétaire lors de la première vente de chaque fraction constituée aux termes de la publication d'une déclaration de copropriété concomitante ou à toute autre copropriétaire et à tout autre moment.

Le **DÉCLARANT** peut faire cession de ses droits d'usage à son ayant droit agissant relativement à la construction et à la vente des fractions issues de la publication des présentes pour cession ultérieure par ce dernier lors de la première mutation de chaque fraction constituée au terme d'une déclaration de copropriété concomitante.

Les espaces de stationnement communs à usage restreint sont attribués exclusivement aux acquéreurs des fractions constituées par la publication des déclarations de copropriété concomitantes à un endroit qui doit être déterminé exclusivement par le **DÉCLARANT**, lors de la première mutation de chacune des fractions ou à tout autre moment, par acte sous seing privé; le **DÉCLARANT** ayant le pouvoir de modifier telle attribution par la suite avec le consentement du copropriétaire concerné.



Le plan d'attribution des espaces de stationnement sera déposé par le **DÉCLARANT** au registre de la copropriété après le parachèvement des travaux de construction de la dernière phase de la copropriété.

Déclaration modifiée du 11 juin 2014 (pièce B-9)

Création et attribution des cases de rangement à titre de parties communes à usage restreint

5. L'**ARTICLE 12** de la déclaration de copropriété publiée à Montréal, sous le numéro 20 781 979, est modifié par l'ajout de la mention suivante :

« 6. *Les cases de rangement.* »

6. L'**ARTICLE 13** de la déclaration de copropriété publiée à Montréal, sous le numéro 20 781 979, est modifié par l'ajout des dispositions suivantes :

« **Cases de rangement**

*Au moment de l'établissement de la copropriété divisée sur l'immeuble, le **DÉCLARANT** a la jouissance exclusive de toutes les cases de rangement. Il conserve ce droit de jouissance exclusive dans chaque case de rangement tant et aussi longtemps qu'il n'attribue pas cette case à un copropriétaire lors de la première vente de chaque fraction constituée aux termes de la publication d'une déclaration de copropriété concomitante ou à toute autre copropriétaire et à tout autre moment.*

*Le **DÉCLARANT** peut faire cession de ses droits d'usage à son ayant droit agissant relativement à la construction et à la vente des fractions issues de la publication des présentes pour cession ultérieure par ce dernier lors de la première mutation de chaque fraction constituée aux termes d'une déclaration de copropriété concomitante.*

*Les cases de rangement communes à usage restreint sont attribuées exclusivement aux acquéreurs des fractions constituées par la publication des déclarations de copropriété concomitantes à un endroit qui doit être déterminé exclusivement par le **DÉCLARANT**, lors de la première mutation de chacune des fractions ou à tout autre moment, par acte sous seing privé; le **DÉCLARANT** ayant le pouvoir de modifier telle attribution par la suite avec le consentement du copropriétaire concerné.*

*Le plan d'attribution des cases de rangement sera déposé par le **DÉCLARANT** au registre de la copropriété après le parachèvement des travaux de construction de la dernière phase de la copropriété. »*

7. L'**ARTICLE 13** de la déclaration de copropriété publiée à Montréal, sous le numéro 20 781 979, est modifié de telle sorte que le deuxième paragraphe sous le titre « **Nature et modalités des droits conférés** » soit abrogé pour être remplacé par le paragraphe suivant :

« *Le **DÉCLARANT** peut, après avoir attribué un espace de stationnement ou une case de rangement à un copropriétaire, échanger avec ce copropriétaire qui doit y consentir, de façon à attribuer à ce copropriétaire un nouvel espace de stationnement ou une nouvelle case de rangement et à reprendre le droit d'usage exclusif de l'espace de stationnement ou de la case de rangement.* »

8. L'**ARTICLE 13** de la déclaration de copropriété publiée à Montréal, sous le numéro 20 781 979, est modifié de telle sorte que le troisième paragraphe sous le titre « **Nature et modalités des droits conférés** » soit abrogé pour être remplacé par le paragraphe suivant :

« *Nonobstant toute disposition des présentes, le **DÉCLARANT** pourra céder et attribuer à une personne physique ou morale qui se porte acquéreur d'une fraction pour procéder à la construction des bâtiments projetés et à la vente des unités, un nombre déterminé d'espaces de stationnement et de cases de rangement. Le cessionnaire deviendra alors*



titulaire des droits du **DÉCLARANT** à cet égard et toutes les dispositions des présentes s'appliqueront à lui mutadis mutandis. »

9. L'**ARTICLE 13** de la déclaration de copropriété publiée à Montréal, sous le numéro 20 781 979, est modifié de telle sorte que le quatrième paragraphe sous le titre « **Nature et modalités des droits conférés** » soit abrogé pour être remplacé par le paragraphe suivant :

« Chaque copropriétaire peut céder son droit à l'usage exclusif d'un espace de stationnement ou d'une case de rangement en faveur d'un autre copropriétaire d'une fraction ou d'une fraction constituée par la publication d'une déclaration de copropriété concomitante. » [...]

Autorités citées :

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 2013 QCCA 1211

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL 2011 QCCA 56.

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis 2007 QCCS 4701 (Hon. Michèle Monast, J.C.S.).

André M. Benoît, M^e Yves Joli-Cœur et M^e Yves Papineau, *Le Condo : Tout ce qu'il faut savoir*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2006.

Frève et al. c. Construction Levasseur et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. CCAC S14-012201-NP et al, 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart 2019 QCCS 40 (Hon. Danièle Mayrand, J.C.S.).

Thibault et al. c. Entreprises E. Chainé et al. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S11-061201-NP et al., 19 mars 2012, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Vachon et Construction S.D. et Fils Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ GAMM 2012-11-003, 22 avril 2013, M^e Karine Poulin, arbitre.

Syndicat Abondance Le Terre Phase 2 et 9216-6784 Québec Inc. et Raymond Chabot, Administrateur Provisoire Inc. es qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie Abritat Inc. SORECONI 150311001, 27 septembre 2016, Michel A. Jeanniot, arbitre.

Syndicat du 6060-6062 Gabrielle-Roy (Albéni Dégarie) c. Habitations Grand Confort 2007 CanLII 54576 (Soreconi 061114001, 5 janvier 2007, Michel A. Jeanniot, arbitre).

Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson 2016 QCCS 5593 (Hon. Marie-Anne Paquette, J.C.S.).

Pierre-André Côté, *Interprétation des lois*; 4^e édition, Montréal, Themis, 2009.

Gilles Doyon et Serge Crochetière, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*; Éditions Yvon Blais inc. 1999



Syndicat de copropriété 7565 chemin Westover et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Développement Les Terrasses de l'Île Inc. 2005 CanLII 59141, 7 novembre 2005, M^e Johanne Despatis, arbitre.

Syndicat des copropriétaires les Villas du golf, Phase II et al et Les maisons Zibeline et la Garantie Qualité Habitation et al. CCAC S09-189801-NP, 15 mars 2010, Michel A. Jeannot, arbitre.

Avelino De Andrade, « La garanties des bâtiments résidentiels neufs appliqués aux projets de copropriétés », *Développements récents en droit de la copropriété divisée* (2011), vol. 341, Cowansville, Yvon Blais, 39.

Syndicat des copropriétaires du Square Champlain II c. Syndicat des copropriétaires du Samuel de Champlain 2018 QCCS 1570 (Hon. André Prévost, J.C.S.).

Kilzi c. Syndicat des Copropriétaires du 10400 boul. l'Acadie, 2001 CanLII 10061 (QC CA).

André M. Benoît et M^e Marie Trudel, *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divisée au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2009.

Serge Allard, Christine Gagnon, « Représenter l'acheteur d'une fraction de copropriété divisée » dans *Développements récents en droit immobilier* (2002), Barreau du Québec – Service de la formation continue, Cowansville, Yvon Blais, 2002.

Serge Allard, *Droit et pratique de la copropriété par phases* Montréal, Wilson & Lafleur, 2014.

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Edwards 2010 QCCS 6578 (Hon. Michel Delorme J.C.S.).

Bouchard c. Syndicat des copropriétaires de la Tour de l'Île 2018 QCCS 2118 (Hon. Christiane Alary, J.C.S.).

Pedneault c. Syndicat des copropriétaires du Domaine du barrage, 2012 QCCS 118 (Hon. Pierre Tessier, J.C.S.).

Clairvoyant c. Samson, 2011 QCCS 4564 (Hon. Catherine La Rosa, J.C.S.)

Ville de Montréal c. 9114-6308 Québec inc. 2017 QCCA 331.

Boma Manufacturing Ltd. c. Banque Canadienne Impériale de Commerce, 1996 CanLII 149 (CSC), [1996] 3 R.C.S. 727.

Vandekerckhove et al. v. Middleton (Township), 1961 CanLII 21 (SCC), [1962] S.C.R. 75.

Christiane Gagnon, *La Copropriété divisée du Code civil du Québec* 3^{ème} édition, Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2015.

Copropriété Anse-Saint-Charles, Bâtiment A (Le Syndicat) et Questco inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, CCAC S08-181201-NP, 18 septembre 2009, M^e Jean Moisan, arbitre (tel qu'il l'était alors).



SDC 130 Marcel-R. Bergeron SDC 151 Marcel-R. Bergeron et Gelcon Inc. et Raymond Chabot, administrateur provisoires inc., ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat Inc. SORECONI 162502001 et al., 19 juillet 2017, Michel A. Jeannot, arbitre.

