

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de la
**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC.
(SORECONI)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

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

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC**
Dossier n°: 191005001

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ ELM
(le « **Bénéficiaire** »)

C.

CONDOMINIUMS ELM 345 INC.
(l'« **Entrepreneur** »)

et

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.
ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de
LA GARANTIE ABRITAT INC.
(l'« **Administrateur** »)

DÉCISION ARBITRALE INTÉRIMAIRE

MESURES CONSERVATOIRES

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire: M^e Clément Lucas
DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR s.e.n.c.r.l

Pour l'Entrepreneur: M^e Stéphan Bernier
STÉPHAN BERNIER, AVOCAT

Pour l'Administrateur: M^e Nancy Nantel
CONTENTIEUX DES GARANTIES ABRITAT/GMN

Date de l'Instruction: 2019.11.13



IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ ELM

Attention : M^e Clément Lucas
DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR s.e.n.c.r.l
2000, ave. McGill College, bur. 1600
Montréal (Québec) H3A 3H3

(« **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR:

CONDOMINIUMS ELM 357 INC.

Attention: M^e Stéphan Bernier
STÉPHAN BERNIER, AVOCAT
3225, Francis Hugues, bur. 300
Laval (Québec) H7L 5A5

(« **Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR : RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.

ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de
LA GARANTIE ABRITAT INC.

Attention: M^e Nancy Nantel
CONTENTIEUX DES GARANTIES ABRITAT/GMN
7333, Place des Roseraies, 3^e étage
Anjou (Québec) H1M 2X6

(« **Administrateur** »)

INTRODUCTION

- [1] Dans le cadre d'une demande d'arbitrage relative à des infiltrations d'eau à un bâtiment situé à Ville de Saint-Lambert, Qc (« **Bâtiment** ») (et entre autre plus particulièrement des infiltrations par le toit-terrasse au-dessus d'un stationnement souterrain) des ouvertures ont été requises pour fins d'inspection et analyse afin de permettre des rapports d'expertise par des firmes conseil tiers.
- [2] La présente Décision arbitrale intérimaire s'adresse à une Demande *de bene esse* aux fins de mesure conservatoire déposée par le Bénéficiaire visant ces ouvertures (« **Demande conservatoire** »).

MANDAT ET JURIDICTION

- [3] Le Tribunal est saisi du dossier en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (le «**Règlement**») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) par nomination du soussigné en date du 7 juin 2019, le tout suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement et une demande d'arbitrage du



Bénéficiaire à la Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI) reçue le 10 mai 2019.

- [4] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a donc été confirmée.

LITIGE AU FOND

- [5] La demande d'arbitrage du Bénéficiaire en date du 10 mai 2019 vise la décision de l'Administrateur du 29 avril 2019 (dossier 342920-1) (« **Décision Adm 2019** »). Cette Décision Adm 2019 trouve *inter alia* sa source d'une décision de l'Administrateur du 18 avril 2017 (dossier 342920-1) (« **Décision Adm 2017** »).
- [6] La Décision Adm 2017 prenait note d'une entente alors intervenue entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, l'Administrateur avisant que cette entente prévoyait des travaux correctifs (aux points 1 à 4 de la Décision Adm 2017). Le Bénéficiaire avise en mars 2019 que bien que des travaux aient été effectués, il s'en déclare insatisfait et que des problématiques soulevées initialement sont de nouveau présentes.

PIÈCES

- [7] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé; et les Pièces déposées par le Bénéficiaire sont identifiées sous cote B- et JPD-; l'Entrepreneur n'a pas pourvu à date à dépôt de pièces.
- [8] Aucune objection quant à l'origine de la preuve documentaire ou à l'intégrité de l'information qu'elle porte n'a été soulevée, et plus particulièrement la pièce sous cote JPD-1 jointe à la Demande conservatoire.

CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

- [9] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage :

2014.11.12	Avis de fin des travaux (Pièce A-2)
2015.02.11	Déclaration de réception (Pièce A-3)
2016.11.30	Lettre du SDC (Pièce A-7)
2016.12.20	Deux (2) lettres du SDC et photos (Pièce A-8 en liasse)
2016.12.20	Demande de réclamation (Pièce A-9)
2017.04.18	Décision de l'Administrateur (Pièce A-11) (« Décision Adm 2017 »).
2017.10.02	Lettre du SDC (Pièce A-12)
2019.03.21	Lettre du SDC et photos (Pièce A-13)



2019.04.29	Décision de l'Administrateur et lettres (Pièce A-14) (« Décision Adm 2019 »).
2019.05.10	Demande d'arbitrage du Bénéficiaire (Pièce A-15 en liasse)
2019.06.07	Nomination de l'Arbitre (Pièce A-15 en liasse)
2019.08.08	Avis de délai de l'Entrepreneur
2019.10.08	Appel-conférence préparatoire
2019.11.01	Appel-conférence de gestion d'instance
2019.11.06	Demande <i>de bene esse</i> aux fins de mesure conservatoire
2019.11.13	Instruction par appel-conférence sur mesures conservatoires

LE RÈGLEMENT

- [10] Le *Règlement* est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel¹.
- [11] Le Règlement prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle² et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.
- [12] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue³.
- [13] L'intitulé de la Demande conservatoire réfère aux articles 34 (5) et 111 du Règlement qui se lisent respectivement:

34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire,

¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) paragr. 11
Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements 2011 QCCA 56, paragr. 13, ainsi que *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 paragr.18.

² Articles 5 et 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (« Règlement »).

³ *Idem*, articles 20 et 120 du Règlement.



l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

111. Avant ou pendant la procédure arbitrale, une partie intéressée ou l'administrateur peut demandeur des mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment.

FAITS PERTINENTS

- [14] Le Tribunal note dépôt au dossier d'un rapport de la firme Cosigma sous signature de J.E. Croteau, ing., Msc.A. et X. Romain, ing. jr, identifié comme 'Inspection des murs de soutènement de la voie d'accès au stationnement souterrain' en date du 21 octobre 2019 relativement au Bâtiment et adressé au Bénéficiaire, dont de consentement des parties et Administrateur et sans objection à la caractérisation d'expert de l'auteur J.E. Croteau, emporte caractérisation de rapport d'expertise (« **Rapport Croteau** »).
- [15] Le Tribunal note dépôt au dossier d'un rapport de la firme Beaudry architecte inc. sous signature de M. Beaudry, architecte, identifié comme 'Opinion technique architecturale' en date du 21 octobre 2019 relativement au Bâtiment et adressé au Bénéficiaire, dont de consentement des parties et Administrateur et sans objection à la caractérisation d'expert de l'auteur M. Beaudry, emporte caractérisation de rapport d'expertise (« **Rapport Beaudry** »).
- [16] Le Bénéficiaire avise l'Administrateur et copie à l'Entrepreneur en date du 1^{er} août 2019 d'une visite des lieux devant avoir lieu le 28 août 2019 pour fins d'expertise au sujet des infiltrations. On note le suivi avec rigueur de l'exigence⁴ de préavis par le Bénéficiaire et le délai plus que suffisant qui aurait permis à l'Entrepreneur de prendre des dispositions analogues.
- [17] Le Tribunal comprend que cette visite du 28 août a *inter alia* permis certains constats des Rapport Croteau et Rapport Beaudry et selon la Demande conservatoire, non contredite, qu'un représentant de l'Entrepreneur y était présent.

⁴ *Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781, paragr.159.



- [18] Par dénonciation et mise en demeure du 23 octobre 2019 (Pièce B-10), l'Entrepreneur reçoit copie des Rapports Croteau et Beaudry et est sommé de pourvoir à travaux correctifs.
- [19] Par dénonciation et mise en demeure du 23 octobre 2019 (Pièce B-9) sous la plume des procureurs du Bénéficiaire, l'Administrateur est avisé d'excavations réalisées dans la pente de garage d'accès au stationnement intérieur du Bâtiment et de l'urgence de refermer ces ouvertures avant la période hivernale.
- [20] Il est identifié à l'Instruction que quatre (4) ouvertures (excavations) sont signalées, soit deux ouvertures dans la pente de garage (Pièce JPD-1 – photographie dont origine et intégrité sont confirmées de consentement), une (1) sur le stationnement extérieur que l'on comprend être une dalle composante du plafond du garage, et une (1) sur terrain gazonné le long d'un mur de fondation (collectivement, les « **Ouvertures** »).
- [21] Il y a en date des présentes couverture de neige en région métropolitaine et, de connaissance générale, prévision de chutes de neige additionnelles (incluant périodes possibles de verglas).

PRÉTENTIONS DES PARTIES

- [22] Quoique la Demande conservatoire requérait d'autoriser le Bénéficiaire à refermer les Ouvertures et de réserver ses droits de réclamer ultérieurement le remboursement des coûts afférents, des représentations subséquentes permettent de conclure que, de consentement des Parties, l'Entrepreneur pourvoira à fermeture de celles-ci, selon les modalités et conditions maintenant fixées par le Tribunal aux présentes.
- [23] Le Tribunal a pris note des commentaires de l'Administrateur quant à certains estimés de coûts initialement avancés à la déclaration sous serment jointe à la Demande conservatoire; toutefois, dans les circonstances, il n'est plus d'à propos de s'y adresser plus avant à ce stade des procédures.
- [24] L'Entrepreneur par la voie de son procureur confirme qu'un mandat a été accordé par l'Entrepreneur pour fins de contre-expertise [que le Tribunal comprend être en suivi des Rapports Beaudry et Croteau] à la firme Technorm (sous la direction prévue de M. Dupuis, ing.) et que les Ouvertures sont requises afin de permettre à Technorm une inspection de certains éléments des problématiques et préjudices allégués.



ANALYSE ET MOTIFS

- [25] La preuve (Pièce JPD-1) démontre, préalablement à toute chute de neige, les deux excavations (comprises aux Ouvertures) dans la pente de garage et l'espace que le Tribunal considère très restreint de passage qui demeure pour un véhicule (lignes de pneus) dans cette descente.
- [26] Le Bénéficiaire allègue qu'une prohibition municipale de stationnement sera en vigueur sur certaines chaussées publiques aux environs du Bâtiment
- [27] Il est avancé que cette mesure conservatoire nécessaire est jointe à une situation d'urgence. Notons simplement que l'élément d'urgence, souvent soulevé conjointement au critère de nécessité en jurisprudence arbitrale sous le Règlement, se retrouve afin de permettre une ordonnance par l'Administrateur (et donc si requis par le Tribunal⁵) de remboursement possible de coûts par l'Entrepreneur au Bénéficiaire soulevé à l'article 34 (5) du Règlement (seule disposition au Règlement qui traite de ce critère d'urgence pour ces fins) alors que l'article 111 du Règlement ne requiert pour l'intervention du Tribunal qu'une nécessité conservatoire, donc de prévenir s'il se peut une dégradation, d'assurer la conservation du Bâtiment.
- [28] Conséquemment, le Tribunal n'a pas pour nos fins à caractériser d'urgence la situation visée (quoique des représentations ont été faites d'à propos quant à la saison hivernale).
- [29] Toutefois, le Tribunal est d'avis que les Ouvertures requièrent clairement mesure conservatoire et se doivent d'être refermées dans les meilleurs délais afin de prévenir une dégradation de l'ouvrage et d'assurer la sécurité des résidents.
- [30] Il a été fait cas à l'Instruction de procédures devant les tribunaux de l'ordre judiciaire et de la nécessité pour à tout le moins l'Entrepreneur de permettre à ses sous-traitants qui peuvent être concernés par les problématiques alléguées (et à des représentants de ses, et de leurs, assureurs respectifs) que des délais additionnels à la disponibilité de Technorm confirmée par le procureur de l'Entrepreneur de procéder à une visite des lieux et Ouvertures dans la semaine du 25 novembre 2019.
- [31] En tout respect, cet argument ne convainc pas de permettre que soit repoussée plus avant la fermeture des Ouvertures immédiatement suite à la visite de

⁵ *Francine Bélanger et Daniel Pelletier et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. et Réseau Viva International* GAMM 2009-11-011, 23 décembre 2009, Me Johanne Despatis, arbitre, para 28.



Technorm. Qu'il suffise de saisir qu'il y aura déjà les rapports d'expertise précités au dossier (et notant la volonté expresse du législateur de maintenant préconiser et favoriser une expertise commune et non une série d'expertises et contre-expertises sur un même sujet– dispositions du C.p.c. à laquelle le Tribunal n'est pas soumis, mais s'en inspire).

- [32] Tenant compte du principe de l'autonomie de l'entrepreneur et de son libre choix des moyens d'exécution des travaux (2099 C.c.Q.), une distinction se doit toutefois d'être faite entre d'une part le choix des méthodes ou modes d'exécution des travaux et, d'autre part, les type et qualité des travaux, de l'ouvrage lui-même – deux réalités distinctes qui font dire sous le Règlement à l'arbitre Despatis dans l'affaire *Rae*⁶ (confirmé par notre Cour d'appel):

« 117 [...] En cela le choix des travaux et méthodes d'exécution, renvoie à des réalités distinctes, la première désignant l'objet à faire et la seconde la façon d'y arriver. »

- [33] Le choix des travaux, et de même les conditions de correction sont de la compétence du Tribunal tel que souligné par la Cour supérieure sous la plume de l'Hon. Dufresne (maintenant de notre Cour d'appel) dans l'affaire *Garantie Habitation et Sotramont*⁷ :

92. [...] l'Arbitre agit à l'intérieur de sa compétence lorsqu'il fixe les conditions de correction ou de réfection du plancher. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi. »

(nos soulignés)

- [34] Notons finalement, de même, quant aux travaux de fermeture des Ouvertures, le corollaire sous lequel l'Entrepreneur s'est engagé (en conformité de de l'Annexe II, paras 3 et 18 du Règlement découlant entre autres de l'article 78 (3) du Règlement) :

«3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment; »

« 18. à mettre en place s'il y a lieu, toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment ou à rembourser le bénéficiaire lorsque de telles mesures ont dû être mises en place de façon urgente par ce dernier; ... »

⁶ *Rae et Nutter et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Construction Réal Landry inc.*, Me Johanne Despatis, arbitre, 10 juin 2008; GAMM 2007-09-013, confirmé Cour d'appel 2011 QCCA 1851.

⁷ *La Garantie Habitation du Québec inc. et Sotramont Québec inc. c. Gilles Lebire et SORECONI et Lise Piquette et Claude Leguy et Maurice Garzon*; Cour supérieure, 12 juillet 2002, 540-05-006049-013.



CONCLUSIONS

- [35] Le Tribunal, prenant note du consentement des Parties à ce titre, autorise que la fermeture des Ouvertures soit effectuée par l'Entrepreneur suite à la visite desdites Ouvertures par Technorm dans le cadre du mandat confirmé par le procureur de l'Entrepreneur de contre-expertise aux Rapport Beaudry et Rapport Courteau.
- [36] Le Tribunal s'est basé dans sa décision et motifs sur les représentations de l'Entrepreneur que Technorm procédera à visite sans faute dans la semaine du 25 novembre 2019 (et le Tribunal suggère le plus tôt dans cette semaine que l'agenda le permet) – mais sans plus, et qu'immédiatement par la suite les travaux de fermeture des Ouvertures soient effectués en continu, sans délai, en conformité des présentes et des Ordonnances ci-dessous.

Coûts d'arbitrage

- [37] Le Tribunal, en conformité de l'article 123 du Règlement, confirme que les coûts de l'arbitrage relatifs à la présente Décision arbitrale pour mesure conservatoire et de l'Instruction qui s'y rapporte sont à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [38] **ACCUEILLE** la Demande de *bene esse* pour mesure conservatoire, selon toutefois uniquement les conclusions et Ordonnances du Tribunal aux présentes;
- [39] **ORDONNE** à l'Entrepreneur, de pourvoir selon les règles de l'art à son obligation de résultat – en coordination avec la gestion de projets de l'Administrateur attitré au Bâtiment – aux travaux correctifs requis pour assurer la fermeture des ouvertures et excavations précitées ce qui comporte :
- (i) d'assurer qu'il n'y ait pas de dommage apparent aux membranes et autres dispositifs prévenant infiltration d'eau ou de tout élément endommagé suite à inspection emportant procédé destructif, et
 - (ii) pour la descente de garage de tenir compte du passage par la suite de véhicules automobiles,
- débutant ces travaux immédiatement après la visite des lieux par Technorm aux fins prévues de contre-expertise aux rapports d'expertise déposés au dossier, œuvrant de manière continue sans interruption pendant les jours ouvrables jusqu'à ce que ces travaux soient terminés.
- [40] **AUTORISE** que soit présent, si le Bénéficiaire le requiert, à ses frais et sans que cela ne retarde indûment l'intervention de l'Entrepreneur dans les délais qui lui



sont imposés par le Tribunal, un représentant du Bénéficiaire, incluant tout tiers expert s'il le juge à propos.

- [41] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les coûts de l'arbitrage relatifs à la présente Décision arbitrale pour mesure conservatoire et de l'Instruction qui s'y rapporte.
- [42] **RÉSERVE** à Raymond Chabot Administrateur provisoire inc., ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Habitation du Québec Inc. ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute action et toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.19 de l'annexe II du Règlement), en ses lieu et place et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.
- [43] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de Raymond Chabot Administrateur provisoire inc., ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abris inc., 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, après un délai de grâce de 30 jours.
- [44] **CONSERVE** juridiction, et requiert avis sans délai de toute partie concernée si une des conditions précitées n'est pas rencontrée (incluant la visite prévue de Technorm dans les délais impartis).

DATE: 19 novembre 2019



M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

