

Le 8 novembre 2004

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

JACQUES E. OUELLET
ARBITRE

Organisme d'arbitrage autorisé par
La Régie du bâtiment du Québec

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)
Dossier numéro PG 031212001

Syndicat de copropriété du 695 au 825 St-André

Bénéficiaires – demandeurs
Représentés par MM. Guy Villeneuve et Robert Murray

St-Luc Habitation Centre-Ville Inc.

Entrepreneur - intimé
Représenté par M. Patrick Varin et Me Serge Crochetière

ET

LA Nouvelle Garantie des maisons neuves de l'APCHQ

Administrateur du Plan de garantie
Représenté par Me Jacinthe Savoie et M. Pierre Bonneville

Mise en cause

APPEL DE LA DECISION DE L' ADMINISTRATION DU PLAN DE GARANTIE

DÉCISION DE L'ARBITRE

IDENTIFICATION DES PARTIES

Bénéficiaires : Syndicat de copropriété du 695 au 825 Saint-André
815, rue Saint-André
Montréal (Québec)
H2L 5C2

Entrepreneur : Saint-Luc Habitation centre-ville inc.
8000, boulevard Langelier, bureau 407
Montréal (Québec)
H1P 3K2

Administrateur du plan : La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ inc.
5930, boul. Louis-H.-Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 14 janvier 2004.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Demande d'arbitrage	12 décembre 2003
Réception du dossier	9 janvier 2004
Nomination de l'arbitre	4 janvier 2004
Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux pour le 30 janvier 2004	21 janvier 2004

Visite des lieux	30 janvier 2004
Audition de la contestation	4 novembre 2004
Décision sur la contestation	8 novembre 2004

CONSIDERATIONS PRELIMINAIRES

- 1- Les parties ne soulèvent aucune objection préliminaire quant à la nomination de l'arbitre.
- 2- Le 12 décembre 2003, les bénéficiaires portaient en appel auprès de Soreconi, les décisions 2 à 23 du Rapport d'inspection daté du 27 novembre 2003 émis par l'administrateur du plan.
- 3- Au terme de la visite des lieux effectuée le 30 janvier 2004, d'un commun accord les parties décidèrent de se rencontrer et tenter de résoudre les points en litige. Toutefois, le 27 septembre suivant, l'arbitre fut informé qu'une entente finale et complète n'avait pu être conclue, l'arbitrage devant donc être poursuivi.
- 4- L'arbitre s'enquiert à savoir si son mandat devait être redéfini. Les représentants des parties s'expriment tous négativement.
- 5- MM. Villeneuve et Murray, respectivement président et vice-président du syndicat de copropriété, agiront pour les bénéficiaires.
- 6- Me Serge Crochetière représentera l'entrepreneur, accompagné par M. Patrick Varin, président.
- 7- Me Jacinthe Savoie agira pour l'administrateur du plan de garantie. Elle sera assistée par M. Pierre Bonneville, conciliateur.
- 8- Aucun témoin ne sera présenté d'une part et d'autre.

PREUVE ET ARGUMENTATION

[1] D'emblée, en ce qui concerne les décisions 2 à 17 inclusivement, les représentants des bénéficiaires contestent l'affirmation de l'administrateur à l'effet que leur demande de réclamation fût « formulée environ treize (13) mois après la réception du bâtiment ». Ils affirment n'avoir jamais été avisés de cette inspection, ni convoqués à y être présents.

[2] Le 16 juin 2003, les copropriétaires font parvenir par courrier deux (2) mises en demeure à l'entrepreneur, l'une d'elle faisant référence aux « Parachèvement, correction, réparation d'éléments relatifs à la copropriété 695 au 825 St-André, Bourg du Vieux. » Le 30 juin 2003, ils font parvenir une Demande de réclamation à l'administrateur du plan de garantie. Le 30 octobre suivant, le conciliateur Bonneville effectue une inspection au 695-825 St-André.

[3] Les copropriétaires sont donc d'avis que leur réclamation n'a pas été formulée « après l'échéance de la garantie pour malfaçons cachées », mais bien trois mois seulement après avoir été informés, soit « en mars dernier », que l'inspection des parties communes avait été effectuée le 29 mai 2002 et qu'il recevait « les documents inhérents au transfert de la copropriété, dont le Rapport étape 5B (inspection des parties communes) ». Conséquemment, à leur avis, il est erroné de référer à « vice caché » pour les points 2 à 17, alors que ce sont des malfaçons.

[4] Cet argument présenté, les copropriétaires s'attaquent aux points 2 à 17 dans l'ordre. Très rapidement, l'entrepreneur intervient pour indiquer, selon le cas, que le problème avait été corrigé, ou que les travaux avaient été faits, ou que « c'était réglé », ou qu'il acceptait de vérifier et de faire les travaux.

[5] Conséquemment, la liste des points en litige, de 2 à 17, se limite désormais aux points 5, 15, 16 et 17. L'arbitre entérine les ententes conclues et statue que les points 2,3,4,6,7,8,10,11,12,13 et 14 ne sont plus inclus dans son mandat. Quant au point 9, compte tenu de la prétention des bénéficiaires que cette situation s'est aggravée, ceci devra faire l'objet d'une nouvelle réclamation.

[6] Point 5 – Correction à la pente de balcon et des marches pour écoulement des eaux. Les copropriétaires disent que l'eau s'accumule sur les balcons. Elle devrait pouvoir s'écouler. Ils veulent qu'un trou de petite dimension soit percé au bas d'un des murs latéraux du balcon, près de l'endroit où l'eau s'accumule, afin que ce ne soit pas glissant à cet endroit par temps plus froids.

[7] Points 15 et 16 - Absence de protection sous les terrasses (ou, point 16, balcons). Les copropriétaires disent vouloir ce qu'il y avait à la maison modèle, soit une protection ignifuge, de même nature que ce que des voisins de rue ont. Ils affirment en outre que la qualité des matériaux utilisés n'est pas ce qu'elle devait être. A chaque section, il y a trois balcons, l'un au dessus de l'autre, et l'eau coule sur les balcons plus bas.

[8] Point 17 - Les copropriétaires soutiennent que la peinture s'est détériorée après l'arrivée des résidants. Ils ne croient pas que ce soit normal, la peinture ayant été appliquée à l'automne 2002.

[9] Point 18 – Instabilité des marches en pavé imbriqué à la base des perrons avant. Les copropriétaires affirment que c'est grave; les marches décollent. Elles ont déjà été recollées deux fois. Ils veulent qu'elles soient changées. L'entrepreneur s'engage à les réparer.

[10] Points 19,20,21 – Point 19 : Murets des descentes de garage non terminés et non uniformes; Point 20 : Drains principaux des descentes de garage non fonctionnels – Ces points ne sont pas couverts par la garantie. Point 21 : Drains devant les garages non fonctionnels – Les intervenants disent que cette situation a été réglée.

[11] Le Point 23, panneaux électriques au garage; aussi réglé.

[12] Invité à présenter sa preuve, le procureur de l'entrepreneur, Me Crochetière, affirme que la situation décrite au point 5 ne constitue pas un défaut caché. Il questionne la pertinence de percer tous les balcons, étant d'avis qu'on pourrait ainsi créer plus de problèmes. L'eau pourrait s'infiltrer à l'intérieur de la structure des murs latéraux.

[12] Concernant le point 15 et 16, il énonce qu'il s'agit ici de demandes exorbitantes, qui ne correspondent à aucune norme.

[13] Enfin, en ce qui a trait au point 17, il est d'avis que ceci fait partie de l'entretien du bâtiment, lequel est la responsabilité des propriétaires.

[14] Pour l'administrateur du plan de garantie, Me Jacinthe Savoie invite M. Pierre Bonneville à témoigner. Concernant le point 5, il dit avoir statué dans le cadre d'un vice caché, ajoutant que ce n'était même pas une malfaçon. A son avis, la pente du balcon est dans le bon sens en fonction de l'écoulement de l'eau, mais celle-ci est retenue par le muret extérieur. Il est d'accord que la solution demandée par les copropriétaires pourrait causer des dommages et il souscrit à l'opinion déjà énoncée qu'il s'agit d'un problème d'entretien, non couvert par la garantie.

[15] Points 15 et 16, M. Bonneville affirme que la photo apparaissant à la page 18 du rapport d'inspection de M. Rhains, porte à faux. Toutes les surfaces des poutres apparentes ont été recouvertes de matériaux ignifuges. Il affirme en outre qu'il n'y a aucun problème de qualité des matériaux; tout a été bien fait conformément aux normes et il n'y a pas de vices ou malfaçons.

[16] Relativement au point 17, le témoin reconnaît qu'il y a des égratignures, mais qu'on ne sait pas qui les a faites.

[17] Les copropriétaires posent une question à M. Bonneville concernant les points 15 et 16, et celui-ci réitère qu'il ne s'agit pas de malfaçons.

[18] En argumentation, les copropriétaires soutiennent encore que la dénonciation des malfaçons a été faite trois (3) mois, et non pas treize (13) mois, après la réception du document intitulé « **Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties communes** », ainsi que du Rapport 5-B. Ils disent que pas tous les copropriétaires avaient emménagé en septembre 2002, et qu'aucun de ceux déjà arrivés, n'était présent à la réception des parties communes. Ils soutiennent que l'eau devrait s'écouler des balcons et que les réparations à faire n'étaient pas majeures. Enfin, ils affirment que les problèmes de peinture mentionnés au point 17 n'étaient pas dus à des accidents ou à l'entretien.

[19] Le procureur de l'entrepreneur, à son tour, fait remarquer que le conciliateur Bonneville n'avait formulé aucun commentaire au sujet de la réception, si ce n'est de mentionner que la demande de réclamation du syndicat avait été faite treize (13) mois après celle-ci. Relativement aux points 15 et 16, il soumet que c'est complété, avec

des matériaux ignifuges, tel que spécifié. Quant à la qualité du bois utilisé pour les terrasses et les balcons, M. Bonneville l'a trouvée acceptable. Enfin, en ce qui a trait aux problèmes de peinture, il soumet qu'ils sont dus à des interventions humaines de la part des bénéficiaires.

[20] Tout d'abord, la procureure représentant le plan de garantie dépose copies d'une décision arbitrale rendue M. Guy Dubois du Centre d'arbitrage commercial national et international du Québec. Elle signale que la cause était similaire à celle présentement devant nous et que cet arbitre avait conclu à un problème d'entretien et avait rejeté la plainte. Elle argumente que même si le point de vue d'une dénonciation de treize (13) mois est acquis, il ne s'agit pas par ailleurs d'une malfaçon. A son point de vue, aucune preuve n'a été présentée à l'effet que le contrat ne fût pas respecté. Finalement, au chapitre des problèmes de peinture, elle signale que la visite de M. Bonneville a eu lieu un (1) an après la réception. Qui l'a fait? Impossible de déterminer.

DECISION

[21] L'arbitre réaffirme l'entente conclue entre les parties et entérinée à l'alinéa 5 ci-dessus. L'entrepreneur s'étant engagé à faire des travaux relativement aux points 4,10,12 et 18, il devra les parachever dans les vingt et un (21) jours suivant la date de la présente décision, sauf s'il obtient l'accord des copropriétaires de remettre au printemps prochain les travaux ne pouvant définitivement être bien exécutés en hiver.

[22] Le soussigné reconnaît que les points 19 et 20 ne sont pas couverts par la garantie. Quant au point 21, les parties reconnaissent qu'il a été réglé, et les copropriétaires retirent leurs réclamations aux points 22 et 23.

[23] En ce qui a trait au point 5, il faut reconnaître que les réparations demandées par les copropriétaires pourraient entraîner des conséquences à tout le moins problématiques. Par ailleurs, Me Savoie présenta en matière de jurisprudence, une décision arbitrale rendue dans le contexte du Règlement sur les plans de garantie, dont la pertinence ne peut être mise en doute. L'arbitre au dossier y conclut que l'évacuation d'eau pouvant à l'occasion demeurer sur des balcons de béton constituait un problème d'entretien incombant au propriétaire. L'arbitre souscrit à cette théorie et rejette la demande des copropriétaires.

[24] Le témoignage du conciliateur Bonneville sur les points 15 et 16 est retenu par l'arbitre. Il affirme de façon crédible que toutes les poutres apparentes des terrasses et balcons ont été recouvertes de matériaux ignifuges sur toute leur grandeur. Il ajoute qu'il n'y a pas de problèmes reliés à la qualité des matériaux, ceux-ci étant conformes aux normes. Par conséquent, le soussigné dénie cette réclamation.

[25] L'arbitre ne peut aussi accéder à la demande des copropriétaires concernant le point 17. Les copropriétaires ont fait voir certaines détériorations plus ou moins mineures de la peinture recouvrant les garde-corps de certains balcons arrières. On n'en connaît pas les causes ni qui a pu le faire. Dans les conditions données, ceci peut être aussi considéré comme un problème d'entretien incombant aux copropriétaires. La réclamation devant être rejetée.

[26] Les copropriétaires ayant eu gain de cause sur au moins un (1) point de leur réclamation, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur, en conformité avec l'article 123, deuxième alinéa, du Règlement sur les plans de garantie.

Fait à Montréal le 8 novembre 2004

Jacques E. Ouellet, arbitre

RESUME

Le Syndicat de copropriété du 695 au 825 St-André ayant dénoncé à l'administrateur du plan un nombre (29) de malfaçons reliées aux parties communes, les parties, à la suggestion de l'entrepreneur, consentirent devant l'arbitre de tenter de résoudre leur différent. Au bout de huit (8) mois, devant une entente partielle, ils demandèrent à l'arbitre d'entendre en audition la réclamation globale.