

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no: 041132

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier: 050616004

Syndicat de copropriété du 759 Boulevard Rosemont

M. Gilbert Chartrand es qualité

Bénéficiaire-demandeur

c.

Société Immobilière Leroux Inc.

Entrepreneur-défendeur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.**

Administrateur- mis en cause

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(C. B1.1 r.0.2)

Arbitre
Alcide Fournier
800, Boul. René-Lévesque Ouest
Bureau 2450
Montréal, Qc.
H3B 4V7

Identification des parties

Bénéficiaire	Syndicat de copropriété du 759 Boulevard Rosemont M. Gilbert Chartrand es qualité 759, Blv. Rosemont, apt. 6 Montréal (Québec) H2S 1Z5
Entrepreneur	Société Immobilière Leroux Inc. (en faillite) C. P. 122, Succ. St-Michel Montréal (Québec) H2A 3L8
Administrateur	La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. 5930, L.-H. Lafontaine Anjou (Québec) H1M 1S7

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 15 août 2005.

Historique du dossier

22 septembre 2002 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
10 avril 2003 :	Réception du bâtiment
15 avril 2004 :	Déclaration de copropriété
18 octobre 2004 :	Lettre du bénéficiaire à l'entrepreneur
23 novembre 2004 :	(en liasse) 4 demandes de réclamation
6 décembre 2004 :	(en liasse) 2 lettres des bénéficiaires adressées à l'entrepreneur
15 avril 2005 :	Inspection du bâtiment
16 mai 2005 :	Décision de l'administrateur
16 juin 2005 :	Demande d'arbitrage
15 août 2005 :	Nomination de l'arbitre

12 septembre 2005 :

Convocation des parties à l'arbitrage

31 octobre 2005 :

Visite des lieux et audience

[1] À la visite des lieux et à l'audience sont présentes les personnes suivantes :

- M. Gilbert Chartrand
- M.Jocelyn Dubuc, M. Alain Deschesnes et Me Luc Séguin, de la Garantie
- l'entrepreneur en faillite n'est pas représenté.

[2] Dans sa demande d'arbitrage, le bénéficiaire conteste, en suivant l'ordre de la décision de l'administrateur, les points 2, 3, 4 et 5, à savoir :

2. Système de ventilation du corridor commun
3. Peinture des garde-corps des balcons
4. Pente du palier de l'entrée avant
5. Pente du balcon de l'unité no 4.

[3] À la visite des lieux, le représentant du bénéficiaire renonce à contester le point no 4, car il affirme avoir décidé de solutionner autrement le problème de la pente du palier de l'entrée avant.

[4] Dans sa lettre du 24 août 2005, accompagnant les pièces de l'administrateur, le procureur de la Garantie, invoquant l'article 35 du règlement, soumet que la demande d'arbitrage a été soumise après l'expiration du délai prévu à cet article et que, par conséquent, elle est irrecevable.

[5] À l'audience, M. Chartrand affirme qu'il a reçu le 26 mai la décision de l'administrateur datée du 16 mai, soit 10 jours plus tard.

[6] Dès le lendemain, soit le 27 mai, il a téléphoné à la Garantie pour manifester son mécontentement de la décision et pour savoir comment faire pour la contester.

[7] La personne qui a répondu à M. Chartrand lui dit qu'elle lui fera parvenir par la poste, l'information requise pour contester la décision.

[8] Cette lettre, datée du 31 mai, est reçue par M. Chartrand le 6 juin.

[9] Dès réception de la lettre, M. Chartrand communique avec une firme d'arbitrage qui lui dit qu'elle lui fera parvenir un formulaire à cette fin.

[10] Le formulaire de Soreconi lui parvient par la poste le 13 juin.

[11] Le 16 juin, M. Chartrand se rend chez la Garantie, où une personne l'aide à compléter le formulaire et l'envoie le même jour à la firme d'arbitrage.

[12] L'article 35 du règlement prévoit que le bénéficiaire qui désire contester la décision de l'administrateur doit soumettre sa demande à une firme d'arbitrage dans les 15 jours suivant la réception de cette décision.

[13] La Cour supérieure a déjà interprété que ce délai de 15 jours n'était pas de rigueur et que l'arbitre pouvait le prolonger.

[14] Dans le présent litige, le désir du bénéficiaire de contester la décision est manifeste puisque le lendemain de sa réception, il a aussitôt appelé l'administrateur de la garantie pour lui faire part de son insatisfaction.

[15] L'information qu'il a demandé à l'administrateur, le 27 mai, a été reçue par poste ordinaire le 6 juin, soit près de 10 jours après sa demande.

[16] Dès réception de l'information, le bénéficiaire a communiqué avec une firme d'arbitrage qui, elle aussi, a fait parvenir son formulaire par la poste.

[17] Ainsi, l'arbitre soussigné estime que le bénéficiaire a fait preuve de diligence dans sa démarche mais que sa demande d'arbitrage a été retardée par des délais administratifs sur lesquels il n'avait aucun contrôle.

[18] En conséquence, l'arbitre estime qu'il est équitable que le délai soit prolongé et que la demande d'arbitrage soit considérée comme ayant été valablement présentée.

[19] Dans sa décision du 16 mai 2005, l'administrateur refuse les 3 demandes du bénéficiaire puisqu'il s'agit de malfaçons apparentes qui ont été dénoncées par écrit après l'expiration du délai de garantie.

[20] De plus, l'administrateur estime qu'il ne s'agit pas de vice majeur tel que stipulé au règlement.

[21] Dans les faits, la réception du bâtiment a eu lieu le 10 avril 2003 et les dénonciations ont eu lieu les 18 octobre et 6 décembre 2004, soit plus de 12 mois plus tard.

[22] Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit :

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:

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

D. 841-98, a. 27.

[23] Pour ce qui est de la peinture des garde-corps des balcons, le bénéficiaire affirme que la rouille est apparue environ six mois après la réception de l'immeuble.

[24] Il affirme avoir prévenu l'entrepreneur de cette situation mais que ce dernier n'a rien fait.

[25] Comme il s'agit d'une situation apparente, l'arbitre soussigné estime qu'elle aurait dû être dénoncée dans le délai prévu au règlement et qu'en conséquence, la décision de l'administrateur doit être maintenue.

[26] Quant à la pente du balcon de l'unité no 4, le bénéficiaire affirme que l'entrepreneur a effectué des travaux et que depuis, il n'y a pas eu de nouvelles infiltrations d'eau.

[27] Il se dit insatisfait de la situation puisque l'entrepreneur a posé un double seuil à la porte et qu'une flaque d'eau s'accumule quand même sur le balcon sans toutefois atteindre le mur du bâtiment.

[28] L'arbitre soussigné considère que l'entrepreneur a satisfait à son obligation de résultat, à savoir : mettre fin aux infiltrations d'eau et que la situation actuelle ne peut être considérée comme une malfaçon au sens du règlement.

[29] Quant au système de ventilation du corridor commun, la preuve révèle que ce système a été installé par l'entrepreneur environ 6 mois après la réception du bâtiment.

[30] Il est également en preuve, que l'entrepreneur, prétextant l'absence de la grille, a retardé de plusieurs mois la mise à l'essai du ventilateur.

[31] Finalement, lorsque l'essai fut réalisé environ 6 mois plus tard.
L'appareil ne fonctionnait pas.

[32] Un entrepreneur électricien, envoyé par l'entrepreneur, a refusé de travailler à l'endroit où est situé le ventilateur de sorte qu'aujourd'hui, il est toujours non fonctionnel.

[33] N'eût été des manœuvres dilatoires de l'entrepreneur, le bénéficiaire aurait pu découvrir cette malfaçon non apparente du ventilateur dans l'année suivant la réception du bâtiment.

[34] Il serait inéquitable que le bénéficiaire soit aujourd'hui pénalisé à cause du comportement de l'entrepreneur.

[35] En conséquence, l'administrateur devra procéder aux travaux requis pour rendre le ventilateur fonctionnel.

[36] Comme le bénéficiaire a eu gain de cause sur au moins un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur, conformément au règlement.

[37] Après avoir visité les lieux, analysé la preuve et tenu compte des dispositions du règlement, l'arbitre soussigné :

- déclare que la demande d'arbitrage a été valablement présentée,
- maintient les décisions de l'administrateur concernant les points 3 et 5 de sa décision,
- ordonne à l'administrateur d'effectuer les travaux requis pour rendre le ventilateur fonctionnel, dans un délai de 90 jours des présentes.
- condamne l'administrateur à assumer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

10 novembre 2005

Résumé

Compte tenu des délais administratifs dans la transmission de l'information chez l'administrateur et à la firme d'arbitrage, l'arbitre prolonge le délai de 15 jours et estime que la demande a été valablement présentée. Les 2 malfaçons apparentes ont été dénoncées après l'expiration des délais prévus au règlement, et les décisions de l'administrateur sont maintenues. Le comportement dilatoire de l'entrepreneur a empêché le bénéficiaire de dénoncer dans les délais une malfaçon non apparente. L'arbitre estime qu'il est équitable que le bénéficiaire ne soit pas pénalisé par le comportement de l'entrepreneur. Les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.