RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

PLAN DE GARANTIE #: 039971

SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉSOLUTION DES CONFLITS INC.

Dossier # : 050708001

Condos Bellerive 2002
Renée Joncas représentante et
Bénéficiaire
Bénéficiaires
Intimés
c.
Construction W. Alder 2000 inc.
Entrepreneur
Demandeur

Et
La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

Administrateur du plan de Garantie
Mis en cause

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
800 ouest,boul. René-Lévesque, bureau 2450
Montréal, QC
H3B 4V7

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 25 août 2005.

Historique du dossier

2 février 2002	Contrat préliminaire et exclusions et/ou modifications au contrat préliminaire (Annexe C)
9 octobre 2002	Réception du bâtiment et liste préétablie d'éléments à vérifier
21 novembre 2002	Déclaration de copropriété
1er octobre 2003	Liste préalable d'éléments à vérifier et réception des parties communes
2 octobre 2003	Plaintes écrites de la bénéficiaire
8 avril 2004	Répétition de plaintes écrites de la bénéficiaire
11 mai 2004	Répétition de plaintes écrites de la bénéficiaire
25 mai 2004	Répétition de plaintes écrites de la bénéficiaire
31 mai 2004	Répétition de plaintes écrites de la bénéficiaire
2 août 2004	Lettre de l'administrateur à l'entrepreneur pour des correctifs
6 octobre 2004	Inspection du bâtiment
14 octobre 2004	Rapport d'inspection de l'Administrateur, signé par M. Pierre Rocheleau, inspecteur-conciliateur

27 octobre 2004	Lettre de l'administrateur à la bénéficiaire
28 octobre 2004	Demande d'arbitrage des bénéficiaires
29 novembre 2004	Décision arbitrale
30 novembre 2004	Corrections à la décision arbitrale de la décision du 29 novembre
5 avril 2005	Lettre de l'administrateur à l'entrepreneur et aux bénéficiaires (onglet 27)
27 mai 2005	Lettre et conclusion de l'administrateur à l'entrepreneur et aux bénéficiaires et objet du présent arbitrage (onglet 30)
8 juillet 2005	Demande d'arbitrage de l'entrepreneur
25 août 2005	Désignation de l'arbitre
27 octobre 2005	Audition
31 octobre 2005	Décision

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES	Syndicat de copropriété Condos Bellerive 2002 Renée Joncas représentante 8565 rue Bellerivive Montreal, Qc H1L 3S1
ENTREPRENEUR	Construction W. Alder 2000 inc. 27 rue Notre-Dame Repentigny, Qc J5W 3X7 Tel. : (450) 589-4657 Fax : (450) 589-9195
ADMINISTRATEUR	La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc 5930 Boul. Louis-H-Lafontaine Anjou, Qc, H1M 1S7 Tél. : (514) 353-9960 Fax : (514) 353-3393

LISTE DES PIÈCES PRODUITES AU DOSSIER LORS DE L'AUDITION

Pièce E-1: Concernant le 8563 Bellerive

Pièce E-2: Concernant le 8561 Bellerive

Pièce E-3, E-4 et E-5: Photos en couleurs montrant escaliers et rampes en litige.

AUDITION DU 27 octobre 2005

[1] L'audition a eu lieu au 5930 L.-H. Lafontaine, Anjou, Qc.

[2] Étaient présents à l'audition :

a) Mme Renée Joncas, représentante des propriétaires et bénéficiaire

b) Mme Céline Lessard,

c) M. Michel Frenette, représentant de l'entrepreneur

d) M. Werner Alder, représentant de l'entrepreneur

e) Me Luc Seguin, procureur de l'Administrateur

f) M. Pierre Rocheleau, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur

[3] L'entrepreneur vient en arbitrage sur une décision de l'administrateur (onglet 30 du cahier des pièces émis par l'administrateur) qui se lit comme suit:

Anjou, le 27 mai 2005 **sous toutes réserves**
Monsieur Michel Frenette **certifiée**
Construction W. Alder 2000 inc.
27, rue Notre-Dame
Repentigny (Québec)
J5W 3X7
Et
Mme Renée Joncas
Syndicat de copropriété Condos Bellerive 2000
8665, rue Bellerive
Montréal (Québec)
H1L 3S1
Objet: Dossier 039971

Madame, Monsieur,

La présente fait suite à notre lettre datée du 5 avril dernier et ce relativement à la décision arbitrale pour le dossier mentionné ci-dessus.

Suite à une rencontre avec le directeur de notre service ainsi que de l'avocat chargé du dossier lors de l'arbitrage, La Garantie des maisons neuves de l' APCHQ arrive à la conclusion que c'est l'ensemble des garde-corps et des escaliers qui doivent être faits en acier galvanisé tel que le décrit l'essence même de la décision arbitrale rendue par Me Chartier.

Conséquemment, l'entrepreneur devra apporter tous les correctifs nécessaires au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours suivant la réception de la présente.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Pierre Rocheleau

Inspecteur-Conciliateur

Service d'inspection et de conciliation

[4] En début d'audition, Me Luc Seguin a une objection préliminaire à l'encontre de la demande de l'entrepreneur car, dit-il, elle a été présentée hors délai et non en conformité avec l'article 35 du Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs qui stipule:

«**35.** 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 15 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 15 jours à compter de la réception par poste recommancée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

D. 841-98, a.35.»

[5] Cet article concerne la garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divise. Il est le pendant de l'article 19.

[6] Le procureur réfère alors à la pièce A-30, soit la décision de l'inspecteur-conciliateur Pierre Rocheleau, en date du 27 mai 2005. Or, poursuit-il, la demande a été présentée le 8 juillet 2005 ainsi qu'il appert à la pièce A-32. Donc, plaide t'il, il y a plus de 15 jours (en fait plus de 30 jours) entre la réception de la décision de l'administrateur et la demande d'arbitrage. Puis il convient que la Cour Supérieure, dans un jugement de la Juge Piché, a conclu que ce délai n'était pas de rigueur. Toutefois, il peut être prolongé lorsque des circonstances particulières le permettent. Et rien, ici, n'explique ce retard de 15 jours. Dans la cause de Takhmizdjian, l'on avait invoqué que le délai était dû à l'erreur de l'avocat et le juge a permis que le délai de 15 jours soit prolongé. Le procureur conclut que la demande doit être rejetée.

ANALYSE DE LA PREUVE SUR L'OBJECTION PRÉLIMINAIRE

[7] À la lecture du dossier dans son ensemble, on constate que le tout a traîné en longueur et que les délais, à maintes reprises, n'ont pas été respectés. Le soussigné n'a pas à jeter le blâme sur qui que ce soit, il n'a qu'à constater les faits. En vertu du Règlement, la résolution d'un conflit doit être plus souple, plus rapide et moins coûteuse que dans des procédures devant un tribunal civil.

[8] Comme le délai n'est pas de rigueur ainsi qu'il est admis, l'on doit référer à l'article 9 du Code de procédure civil du Québec qui édicte:

> «Un juge peut, aux conditions qu'il estime juste, proroger tout délai qui n'est pas de rigueur, ou relever une partie des conséquences de son défaut de le respecter.

[9] Le soussigné a déjà fait une étude sur le délai de 15 jours dans la cause de Danny Roy et Julie Pronovost, bénéficiaires demandeurs, Les Résidences Pro-Fab Inc., et La Garantie Qualité Habitation, Soreconi # 031222001 Plan de Garantie contrat # 0022616, en date du

5 février 2004. L'arbitre soussigné a fait une étude de la doctrine et de la jurisprudence en ce qui concerne le délai de 15 jours. Il est bon de se rappeler, à nouveau, que le Règlement, selon l'intention du législateur, est soumis à une procédure accélérée. Il ne faudrait donc pas retarder à nouveau et envoyer le tout devant un tribunal civil.

[10] Étant donné qu'aucune des parties ne subit de préjudice réel, les circonstances du présent cas justifient l'arbitre d'agir avec équité et de proroger le délai de quelques semaines.

[11] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre,

[12] **CONSIDÉRANT** la preuve, le plaidoyer du procureur de l'administrateur,

[13] **CONSIDÉRANT** les dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie et l'équité,

[14] **CONSIDÉRANT** le Code de procédure civile, la loi sur l'interprétation, la doctrine et la jurisprudence,

[15] **REJETTE** l'objection préliminaire,

[16] **PROROGE** le délai de la demande d'arbitrage.

SUR LE FONDS

Témoignage de Michel Frenette pour l'entrepreneur

[17] Le témoin raconte que c'est lui qui a vendu le condominium aux bénéficiaires, un triplex. Il n'y a rien, di-il, qui ait été spécifié dans les autres condos pour une tourelle et l'acier galvanisé.

[18] Au début, la bénéficiaire voulait de l'aluminium et c'est lui qui lui a fait accepter les modifications.

[19] Les rampes devaient être un extra. Jamais, quant à lui, il n'a eu à faire une rampe et une tourelle en acier galvanisé. Mais il a plié à la demande de la bénéficiaire pour faire le devant et l'arrière du bâtiment en acier galvanisé.

[20] Quant à l'escalier arrière, il appartient aux 3 propriétaires, soit Mme Joncas au 8565, et pour les 2 autres aux numéros civiques 8561 et 8563.

[21] Il produit alors 2 annexes comme pièce E-1 et E-2, concernant les numéros civiques 8561 et 8563 Bellerive; il fait remarquer que, dans ces 2 documents, il n'est pas question des rampes en acier galvanisé. Depuis 7 ans qu'il fait de la construction, les rampes n'ont jamais été faites en acier galvanisé. Il a déjà dû payer environ 3 000$ à date pour Mme Joncas et pour une portion des parties communes. C'est la 1ère fois qu'il doit venir devant un tribunal d'arbitrage pour ses constructions.

[22] Il réfère alors à l'onglet 24, soit une lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur et à l'administrateur, où l'on peut lire :

> «Montréal, le 17 janvier 2005
>
> Construction W. Alder 2000 inc.
>
> Monsieur Alder,
>
> Dans le dossier #041028001 du plan de garantie no.039971, la décision suivante a été rendue par l'Arbitre de SORECONI, Maître Marcel Chartier:
>
> [53] Dans le devis (voir pièce A-2 en date du 2 février 2002), l'Entrepreneur devait faire les rampes en acier galvanisé; elles ne le sont pas, selon le représentant de l'Entrepreneur, M. Michel Frenette.
>
> [54] Or la raison de la demande d'acier galvanisé, dans le contrat, était tout justement pour éviter la rouille.
>
> [55] Comme l'Entrepreneur a passé outre à son engagement contractuel, l'arbitre conclut qu'il devra refaire la rampe en acier galvanisé tel qu'il s'y est engagé; le délai accordé pour faire les correctifs est de 60 jours de la date des présentes, le tout conformément aux règles de l'art.
>
> Après avoir consulté l'APCHQ (voir page suivante), afin d'éviter de faire les travaux pendant l'hiver, pouvez-vous me fournir une lettre attestant votre engagement à effectuer les travaux ordonnés par la décision arbitrale citée ci-haut et de les terminer avant le 1er juin 2005? Cette date limite avait déjà été fixée pour la réparation du crépi déjà engagée par votre vendeur, Michel Frenette, aux points 41 et 60 de la décision.

Aussi, au printemps, lorsque la date exacte des travaux sera connue, j'aimerais être avisée au moins une (1) semaine à l'avance afin de demander congé à mon employeur pour être sur les lieux lorsque les correctifs seront effectués, d'aviser les autres co-propriétaires et de libérer les rampes. Entre autres, je dois faire enlever mes 2 cordes à linge des poteaux juxtaposés à côté des rampes car elles tomberont sur les fils électriques lors de l'enlèvement des rampes, d'où la nécessité d'un expert pour les enlever avant car mes cordes à linge sont posées plus hautes que les fils électriques.

Je vous remercie à l'avance de votre réponse et collaboration.

Renée Joncas, administrateur
Condos Bellerive 2002
8565 Bellerive, MTL H1L 3S1 ou r_joncas@hotmail.com
c.c. Pierre Rochelesu, Garantie des maisons neuves de l'APCHQ »

[23] Quant à lui, ces travaux-là ont été effectués, mais ils ne devaient pas être faits car ce sont des extras.

[24] Il termine son témoignage en disant que Mme Joncas veut les escaliers arrière en acier galvanisé. Cette partie du bâtiment appartient aux 3 propriétaires et non pas à elle seule.

Fin du témoignage de M. Michel Frenette pour l'entrepreneur

Témoignage de M. Pierre Rochelau, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur

[25] L'inspecteur-conciliateur, M. Pierre Rocheleau, témoigne pour dire, que la décision du 27 mai (onglet 30) c'était pour activer sa décision précédente. Et l'inspecteur réfère au paragraphe 55 de l'onglet 19, soit la décision du soussigné où l'on peut lire:

> «Comme l'entrepreneur a passé outre à son engagement contractuel, l'arbitre conclut qu'il devra refaire la rampe en acier galvanisé tel qu'il s'y est engagé, le délai accordé pour faire les correctifs est de 60 jours de la date des présentes, le tout conformément aux règles de l'art.»

[26] Et il termine en disant que les travaux devaient être faits d'une façon globale, selon l'engagement écrit de l'entrepreneur, à l'onglet 2, où l'on peut lire:

«Rampe en acier galvanisé qui ne rouille pas.»

Fin du témoignage de M. Pierre Rocheleau

Témoignage de Mme Renée Joncas

[27] Mme Joncas, la bénéficiaire et administrateur des condos, déclare qu'il est vrai que les rampes devaient être en aluminium car elle ne voulait pas que ça rouille. C'était sa crainte principale. M. Frenette lui a alors dit de ne rien craindre, que ça ne rouillerait pas en acier galvanisé.

[28] Non seulement, dit-elle, l'entrepreneur a répondu en retard à ses promesses écrites, pour des rampes et escaliers en acier galvanisé, mais elle a encore des rampes et un escalier qui sont rouillés en arrière. Il y a déjà un an de retard et ce n'est toujours pas fait.

[29] Le représentant de l'entrepreneur intervient pour dire qu'il est exact qu'il y a un écrit à l'effet qu'il devait faire des rampes en acier galvanisé, mais que cet écrit est au mauvais endroit dans la pièce A-2, c'est par erreur qu'il ne l'a pas inscrit dans les extras. Il admet que Mme Joncas lui avait vraiment demandé des rampes en aluminium, il lui a aussi parlé d'escaliers qui ne rouillent pas. Il ne lui a jamais mentionné l'escalier ni la tourelle en arrière. De fait, dit-il, il a fait des changements au rez-de-chaussée en avant pour de l'acier galvanisé, par erreur. En 7 ans, il n'a jamais fait de rampes en acier galvanisé sur les 100 condos qu'il a construits, sauf pour les condos où Mme Joncas réside. Dans la politique interne de la compagnie, il n'y a jamais de rampes ou escaliers en acier galvanisé.

[30] Il n'y a pas lieu, termine t-il, de changer une formule gagnante et c'est par erreur qu'il a fait les changements pour de l'acier galvanisé dans les parties communes. Le témoin précise qu'il a fait, par erreur, une portion de l'ensemble des parties communes. Sur la pièce A-2, il a inscrit l'acier galvanisé au contrat sur la mauvaise page. Des photos en couleurs sont alors produites comme pièces E-3, E-4 et E-5 démontrant l'escalier et les rampes en avant, l'escalier et les rampes en arrière pour les 3 condos.

ANALYSE DE LA PREUVE

[31] Cinq points importants sont à souligner:

1. L'entrepreneur admet avoir écrit au mauvais endroit, au contrat, le remplacement de l'aluminium par l'acier galvanisé.
2. Il a remplacé partiellement des parties communes des rampes pour de l'acier galvanisé.
3. L'entrepreneur aurait pu avoir changé des parties communes, par erreur, mais on ne peut pas mettre de côté qu'il y a aussi un écrit et cet écrit (A-2) ne peut être nié par une preuve testimoniale.
4. Selon la prépondérance de la preuve testimoniale et écrite, l'entrepreneur n'avait que 2 choix, soit l'aluminium, soit l'acier galvanisé.
5. La politique interne de l'entrepreneur ne peut pas influencer le résultat du litige.

[32] En d'autres termes, l'entrepreneur ne peut pas nier que l'acier galvanisé au contrat (pièce A-2) n'est ni dans les exclusions ni dans les extras. L'arbitre ne met pas en doute le témoignage de l'entrepreneur à l'effet qu'il ne pose ordinairement pas d'acier galvanisé et que c'est la 1ère fois sur une centaine de condos qu'il a construits. Toutefois, il a admis quelques erreurs dont l'une est un écrit que la loi de la preuve ne permet pas d'ignorer.

[33] L'administrateur s'est bien acquitté de sa tâche.

LES CONCLUSIONS

[34] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre,

[35] **CONSIDÉRANT** la preuve, les témoignages du vendeur et entrepreneur Michel Frenette, de l'inspecteur-conciliateur M. Pierre Rocheleau, de la bénéficiaire et administrateur des condos Mme Renée Joncas, lors de l'audition ,

[36] **CONSIDÉRANT** les dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie,

[37] **CONSIDÉRANT** l'article 2863 du Code civil du Québec, la loi sur l'interprétation,

[38] **CONSIDÉRANT** que la politique interne de l'entrepreneur ne peut pas influencer le résultat du litige,

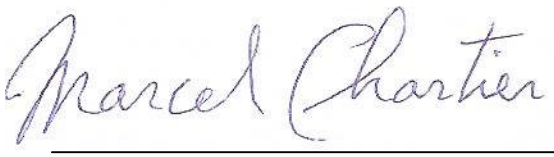
[39] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur en date du 27 mai 2005 (onglet 30),

[40] **ORDONNE** à l'entrepreneur de faire l'ensemble des garde-corps et des escaliers en acier galvanisé conformément aux règles de l'art dans un délai de 60 jours de la date des présentes.

LES COÛTS

[41] Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur conformément à l'article 123 du Règlement.

Montréal, 31 octobre 2005



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)