

CANADA

**PROVINCE DE QUEBEC
DISTRICT DE MONTREAL**

N^o REF. / SORECONI : 050713001
N^o RÉF. / ARBITRE: 13 249-10

**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC. (SORECONI)**

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Montréal, le 7 juin 2006

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ MRLH

« Bénéficiaire » /
Demandeur

c.

**LES CONSTRUCTIONS G. MÉLATTI
INC.**

« Entrepreneur » /
Défenderesse

-ET-

**LA GARANTIE DES BATIMENTS
RESIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ
INC.**

« Administrateur » /
Mise en cause

SENTENCE ARBITRALE

**APRES AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCEDURES, ENTENDU LA PREUVE
ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA
DECISION SUIVANTE:**

1. FAITS ET PROCÉDURES

L'immeuble détenu en copropriété divise au cœur du présent litige est situé au 7018, rue Marie-Rollet et au 7031, rue Louis-Hébert à Ville LaSalle.

Selon l'Entrepreneur, la partie la plus importante des travaux de l'immeuble a eu lieu le ou vers l'année 2001.

Le 1^{er} juin 2001, l'Entrepreneur a mandaté un architecte, Monsieur Basile Nakouzi, afin qu'il procède à l'établissement de la Liste pré-établie d'éléments à vérifier et réception des parties communes (l'« Étape 5B », suivant le vocabulaire du plan de garantie de l'Administrateur). Considérant qu'à cette date l'immeuble n'était pas habité par un nombre suffisant de personnes afin qu'un syndicat de copropriété ne soit créé, l'Entrepreneur a signé le formulaire de l'Étape 5B en sa qualité, mais également en tant que représentant du syndicat des copropriétaires. En conséquence, suivant ce document, la fin des travaux et la réception des parties communes du bâtiment ont été établies au 1^{er} juin 2001.

Le 22 avril 2002, l'Entrepreneur a signé une déclaration de copropriété devant le notaire Me Louis Bouchard, créant ainsi le « Syndicat de la copropriété Les Habitations Mélatti 7018 Marie-Rollet et 7031 Louis-Hébert »¹. Cette déclaration a été inscrite le lendemain au Registre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 5340568.

Il appert également de la preuve soumise que la majorité des copropriétaires a aménagé au cours de l'été et de l'automne 2002 et que divers travaux étaient toujours à faire dans les parties communes à ces périodes. Du témoignage de l'Entrepreneur, entre 90% et 95% des travaux étaient terminés à l'été 2002. Tous s'entendent pour dire que tous les travaux aux parties communes ont été complétés le ou vers le 1^{er} octobre 2002.

¹ Article 27 de la Déclaration de copropriété, pièce A-3.

Le 4 avril 2003, l'Entrepreneur a fait parvenir aux copropriétaires un avis écrit de démission à titre d'administrateur de l'immeuble.

Le 15 avril 2003, le Bénéficiaire a été constitué conformément à l'article 131 du *Code civil du Québec* suivant le Registre CIDREQ du Registraire des entreprises.

Il appert de la preuve et cela est admis de part et d'autre, que l'Entrepreneur n'a jamais transmis au Bénéficiaire les plans et devis de l'immeuble ainsi que le formulaire de l'Étape 5B signé par lui en 2001, que ce soit au moment de sa démission à titre d'administrateur de l'immeuble ou lors de la constitution du Bénéficiaire. Selon l'avis du Tribunal d'arbitrage, en l'espèce, cet oubli de la part de l'Entrepreneur a été fait de bonne foi.

Il fut mis en preuve que ce n'est qu'en mai 2004 que le Bénéficiaire a appris l'existence du formulaire de l'Étape 5B signé le 1^{er} juin 2001.

Le 13 août 2004, le Bénéficiaire a fait parvenir à l'Entrepreneur une lettre selon laquelle il demande à ce que certaines réparations soient effectuées.

Le 23 mars 2005, par lettre de ce jour, le Bénéficiaire a demandé à l'Administrateur de se prononcer sur la date de réception des parties communes et de la fin des travaux et énumère de plus divers problèmes techniques auxquels il demande à l'Administrateur d'ordonner à l'Entrepreneur d'y remédier.

Notons qu'en ce qui a trait aux bâtiments détenus en copropriété divise, la notion de « réception des parties communes » est essentielle à l'application du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*² et constitue notamment le point de départ et l'acte juridique relatif aux protections de parachèvement (art. 27 (1^o)(b)), aux malfaçons apparentes (art. 27 (2^o), aux malfaçons non apparentes (1 an) (art. 27 (3^o) et aux vices cachés (3 ans) (art. 27 (4^o).

² L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2, ci-après, le *Règlement*.

Pour sa part, la notion de « fin des travaux » est également essentielle à l'application du *Règlement* et constitue notamment le point de départ et l'acte juridique relatif à un vice entraînant la perte du bâtiment (5 ans) (art. 27 (5°)).

Le 20 juin 2005, l'Administrateur a rendu la décision faisant l'objet du présent appel. Il y établit que la date de la réception des parties communes s'est faite le 1^{er} juin 2001. Quant aux points 5 à 8, l'Administrateur fut d'avis qu'ils avaient été dénoncés par écrit après l'échéance de la protection de la garantie pour les malfaçons non apparentes et n'étaient pas visés par les garanties de 3 ans (vices cachés) et de 5 ans (vice entraînant la perte du bâtiment).

Le Bénéficiaire a reçu cette décision le 30 juin 2005. Le 13 juillet 2005, il la porte en appel.

Lors de l'audition, le Bénéficiaire s'est désisté de son appel relativement aux points 5 à 8 de la décision de l'Administrateur. De ce fait, les seules questions qui demeurent à trancher par le Tribunal d'arbitrage sont celles de la date de la fin des travaux et de la date de réception des parties communes.

2. QUESTIONS EN LITIGE

À quelles dates ont eu lieu :

- (1) la réception des parties communes?
- (2) la fin des travaux des parties communes?

3. ANALYSE ET DECISION

Le Tribunal d'arbitrage croit utile de reproduire certains articles pertinents du *Règlement*.

L'article 25 définit l'expression « réception des parties communes » comme suit :

« [L]acte par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un

avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires. »³

Le même article définit la « fin des travaux des parties communes » comme étant :

*« [L]a date à laquelle **tous les travaux** de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs aux parties communes sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine. »⁴ (nos emphases)*

De plus, le législateur a ajouté au *Règlement* l'article 25.1, entré en vigueur avec effet immédiat le 23 février 2006 :

« 25.1 Aux fins de la présente sous-section, la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies :

1° les travaux sont terminés;

2° le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;

3° l'avis de fin de travaux transmis au syndicat par l'entrepreneur l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;

4° il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes. »

Le Bénéficiaire soumet au Tribunal d'arbitrage que le formulaire de l'Étape 5B⁵ signé le 1^{er} juin 2001 est nul en ce qu'il ne satisfait pas aux critères énoncés à l'article 25 du *Règlement* pour fins de réception des parties communes. Selon le Bénéficiaire, l'Entrepreneur ne pouvait signer le formulaire de l'Étape 5B en sa qualité d'Entrepreneur et en celle de représentant du syndicat de copropriété et le professionnel désigné n'avait pas été choisi par un syndicat de copropriété

³ L'article 25 du *Règlement* a été modifié et est entré en vigueur le 23 février 2006, avec effet rétroactif à tout contrat de garantie en cours à cette date, sauf quant à la nouvelle définition de « réception des parties communes », qui elle entrera en vigueur le 7 août 2006. Cette nouvelle définition sera la suivante : « *L'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires.* ». Voir à cette fin le Décret 39-2006, G.O.II, 994, le *Règlement modifiant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, article 30, alinéa 3.

⁴ Ce texte n'a pas changé lors de la réforme du *Règlement*.

⁵ Notons que ce formulaire déclare dans son texte à la fois la « réception des parties communes » et la « fin des travaux des parties communes ».

indépendant. À son avis, la réception des parties communes n'a jamais eu lieu et cette réception doit être établie comme ayant eu lieu, soit le 15 mars 2005, date du rapport de l'expert Georges Andreos, ingénieur (pièce A-5), soit le 1^{er} mai 2006, date de réception du rapport d'inspection générale de Fernand Lemay (pièce B-3), ou encore le jour de l'audition de la présente affaire, soit le 17 mai 2006.

Le Tribunal d'arbitrage note que le rapport d'inspection générale pièce B-3 n'a pas été communiqué aux parties avant l'audition. L'Administrateur s'est objecté à la production de ce rapport puisqu'il n'avait pas été communiqué au préalable. Le Tribunal d'arbitrage a admis sa production aux seules fins d'un document de référence pour déterminer les dates applicables mais non quant à son contenu.

L'Administrateur, pour sa part, soutient que le formulaire de l'Étape 5B signé le 1^{er} juin 2001 par l'Entrepreneur est valable et que la fin des travaux et la réception des parties communes ont eu lieu à cette date. Il propose toutefois d'autres solutions alternatives au Tribunal d'arbitrage, à savoir:

(1) À défaut par le Tribunal d'arbitrage de reconnaître la validité du formulaire de l'Étape 5B, la date à laquelle la majorité des occupants ont emménagé dans l'immeuble. Selon la preuve administrée lors de l'audition, cette date a été établie au 1^{er} août 2002.

(2) À défaut par le Tribunal d'arbitrage de retenir cette première proposition, la date à laquelle tous les travaux dans les parties communes ont été terminés. Les parties s'entendent pour dire que tous les travaux des parties communes ont été complétés le ou vers le 1^{er} octobre 2002.

De l'avis du Tribunal d'arbitrage, le formulaire de l'Étape 5B signé par l'Entrepreneur le 1^{er} juin 2001 n'est pas valable, est nul, et ne saurait constituer réception des parties communes ou fin des travaux.

En effet, l'article 25 du *Règlement* mentionne que la réception des parties communes est:

« 25. [L]'acte par lequel **un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires** déclare la date de la fin des travaux des parties communes. **Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires.**» (nos emphases)

Or, selon la preuve non contredite, l'Entrepreneur n'a jamais transmis d'avis de fin des travaux aux copropriétaires, ni au Bénéficiaire.

De plus, selon la jurisprudence arbitrale en la matière⁶, l'Entrepreneur ne peut pas mandater un professionnel aux fins de l'article 25 du *Règlement* en sa qualité de représentant du syndicat de copropriété et ne peut pas signer le formulaire de l'Étape 5B en sa qualité d'Entrepreneur et de représentant du syndicat de copropriété : le formulaire de l'Étape 5B complété ainsi n'est pas conforme à l'article 25 du *Règlement*⁷.

Dès lors en l'espèce, le Tribunal d'arbitrage n'a pas d'autre choix que de déclarer que le formulaire en l'espèce n'est pas valable et n'est pas conforme à la teneur de l'article 25 du *Règlement*.

Depuis l'entrée en vigueur de l'article 25.1 du *Règlement* le 23 février 2006, le Tribunal d'arbitrage n'a eu connaissance d'aucune décision rendue concernant la situation où aucune réception des parties communes n'a été effectuée par le syndicat de copropriété conformément au *Règlement* et où aucun avis de fin des travaux n'a été envoyé par l'Entrepreneur. Aucune décision s'appuyant sur l'article 25.1 du *Règlement* n'a été portée à l'attention du Tribunal d'arbitrage. Suivant la déclaration du procureur de l'Administrateur, ce dernier ne connaît l'existence d'aucune décision arbitrale concernant l'application du nouvel article 25.1 du *Règlement*.

⁶ *Richard Marleau c. Les Constructions G. Mélatti Inc.*, 6 janvier 2005, SORECONI, (Me Alcide Fournier), par.22.

⁷ Précisons que cela est le cas avant ou après la réforme de cet article du *Règlement*.

Notons que les conditions prévues à cet article pour donner lieu à une présomption de réception des parties communes ne sont nullement rencontrées car il n'y a pas eu en l'espèce, au moment de la signature du formulaire de l'Étape 5B :

- (1) envoi d'un avis de fin des travaux ;
- (2) de fin des travaux ;
- (3) la formation d'un syndicat indépendant n'étant plus sous le contrôle de l'entrepreneur;
- (4) envoi d'un avis de fin des travaux informant le syndicat de ses obligations en regard de la réception des parties communes.

À noter que, la possibilité que la présomption prévue par l'article 25.1 du *Règlement* soit réfragable ou irréfragable n'a pas fait l'objet de représentations devant le Tribunal d'arbitrage. Le Tribunal d'arbitrage n'exprime donc pas son avis sur la question.

Selon le Bénéficiaire, étant donné que les conditions prévues à l'article 25.1 du *Règlement* n'ont pas été remplies, la réception des parties communes ne peut être présumée et en conséquence elle n'a jamais eu lieu.

L'Administrateur, quant à lui, soutient qu'une telle interprétation irait manifestement à l'encontre de l'intention du législateur et qu'elle aurait comme conséquence de faire revivre des garanties déjà éteintes par l'écoulement du temps. Cette situation, selon l'Administrateur, aurait pour conséquence d'octroyer dans certains cas, des garanties beaucoup plus longues que celles prévues par le législateur à partir desquelles l'Administrateur a établi et perçu des primes pour offrir et respecter les garanties prescrites par le *Règlement*.

En outre, l'Administrateur plaide que les calculs actuariels de ce dernier et les prévisions budgétaires qu'il doit faire seront complètement chamboulés si le Tribunal d'arbitrage retient cette interprétation.

À tout événement, en l'espèce et selon les circonstances particulières établies, le Tribunal d'arbitrage est habilité par le *Règlement* à faire appel à l'équité afin de prévenir une injustice ou un avantage indû.

En effet, l'article 116 du *Règlement* se lit comme suit:

« 116. *Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.* »

Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que pour éviter une situation inéquitable à l'égard de l'Administrateur et de l'Entrepreneur, il est en l'espèce justifié de faire appel à l'article 116 et de juger en équité pour toutes les parties⁸.

Il appert de la preuve soumise que, bien que le Bénéficiaire ait été créé le 15 avril 2003, il n'a appris l'existence de l'Étape 5B qu'au mois de mai 2004. Madame Denise Crête, membre du conseil d'administration du Bénéficiaire, se serait rendue chez l'Entrepreneur afin de récupérer ce formulaire.

L'Administrateur soulève avec justesse qu'il est questionnable que le Bénéficiaire ait attendu jusqu'en mars 2005 avant de demander l'intervention de l'Administrateur concernant la validité du formulaire de l'Étape 5B. Le Bénéficiaire mentionne à cet égard qu'il était un profane en la matière et qu'il a mis du temps à comprendre les implications du formulaire reçu. De plus, selon son témoignage devant le Tribunal d'arbitrage, le Bénéficiaire, pour plus de commodité, aurait délibérément choisi de ne déposer une demande relativement à l'Étape 5B que lorsqu'il décida de déposer une demande à l'Administrateur relativement à certains travaux qui tardaient à être effectués.

Bien que le Tribunal d'arbitrage sympathise avec la situation des copropriétaires et qu'il soit sensible au fait qu'aucun d'entre eux ne possédait d'expérience dans la gestion et l'administration d'un syndicat de copropriété et des règles parfois complexes du *Règlement*, il est

⁸ *Syndicat de copropriété « Le Carré Rosemont-Boyer » c. Société Immobilière Leroux Inc.*, 10 octobre 2005, SORECONI, (arbitre Me Alcide Fournier). Également dans cette affaire, le tribunal s'est basé sur l'article 116 du *Règlement* pour décider de la date équitable de la réception des parties communes.

d'avis que le Bénéficiaire aurait dû agir plus tôt. Le Tribunal d'arbitrage estime que dans les six (6) mois entourant sa formation, soit au plus tard le 15 novembre 2003, le Bénéficiaire et ses membres auraient dû être suffisamment informés de leurs droits pour remarquer qu'ils n'avaient pas d'attestation de réception des parties communes et qu'ils devaient alors procéder à la réception des parties communes.

En l'espèce, le fait que le Bénéficiaire n'a pas, depuis le 15 novembre 2003 et jusqu'au 1^{er} mai 2006, procédé à la réception des parties communes de l'immeuble avec un professionnel de la construction de leur choix ne saurait pénaliser l'Entrepreneur et l'Administrateur en prolongeant indûment les garanties prévues au *Règlement*.

Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que la date de la réception des parties communes doit être celle de la date à laquelle le Bénéficiaire aurait dû, selon le Tribunal d'arbitrage, être en mesure de procéder à la réception des parties communes. Cette date, telle que mentionnée précédemment, s'avère être celle du 15 novembre 2003.

En ce qui a trait à la date de fin des travaux des parties communes, étant donné le caractère non valable du formulaire de l'Étape 5B, le Tribunal d'arbitrage, compte tenu de la preuve administrée et se prémunissant également de son droit de juger en équité prévu à l'article 116 du *Règlement*, est d'avis que dans les circonstances en l'espèce, il est raisonnable, tant pour l'Entrepreneur, l'Administrateur et le Bénéficiaire, que la date de fin des travaux soit établie au 1^{er} octobre 2002. En effet, les parties s'entendent pour dire que tous les travaux aux parties communes étaient terminés à cette date. Cette date correspond donc à la fin des travaux dans les faits et est conforme à la teneur de la définition de cette expression prévue au *Règlement*.

4. RÉPARTITION DES COÛTS

Considérant que l'appel du Bénéficiaire est accueilli en partie, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur conformément à l'article 37 du *Règlement*.

POUR CES RAISONS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

ACCUEILLE en partie l'appel du Bénéficiaire ;

DÉCLARE que la date de la réception des parties communes pour les immeubles sis au 7018, rue Marie-Rollet et 7031, rue Louis-Hébert en la Ville de LaSalle a eu lieu le 15 novembre 2003;

DÉCLARE que la fin des travaux pour les immeubles sis au 7018, rue Marie-Rollet et au 7031, rue Louis-Hébert en la Ville de LaSalle a eu lieu le 1^{er} octobre 2002;

PREND ACTE du désistement du Bénéficiaire quant aux points 5 à 8 de la décision de l'Administrateur du 20 juin 2005;

CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Me Jeffrey Edwards, arbitre

Pour le Bénéficiaire :

Mme Chantal Brabant, représentante du
Syndicat de copropriété
« SDC LES HABITATIONS MÉLATTI »
7031-1D, Louis-Hébert
LaSalle (Québec) H8N 3E9

Pour l'Entrepreneur :

Monsieur Gino Mélatti Jr.
Les Constructions G. Mélatti Inc.
7717, boul. Newman
LaSalle (Québec) H8N 1X7

Pour l'Administrateur :

Me François Laplante
SAVOIE FOURNIER
CONTENTIEUX DE L'A.P.C.H.Q.
5930, boulevard Louis-H.-Lafontaine
Montréal (Québec) H1M 1S7

Audition: 17 mai 2006
Décision arbitrale: 7 juin 2006