

Le 20 décembre 2005.

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

CONTRAT DE GARANTIE
Dossier no 047365

Arbitrage # 050912001
En vertu du Règlement sur la garantie des
bâtiments résidentiels neufs
Décret 841-98 du 17 juin 1998.

Monsieur Gilles LeBire
Arbitre.

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie
Des bâtiments du Québec
SORÉCONI
Société pour la résolution des conflits inc.

Syndicat de la copropriété : Les Terrasses Lafontaine
2365- 2367- 2369. Schulz, St-Jérôme
Bénéficiaire appelant.

Multi-Dev. Inc.
Monsieur Frank Cammisano
Entrepreneur intime

et

La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de
L'APCHQ.
Administrateur du Plan de garantie

Représenté par: Me François Laplante

Mise en cause
Dossier # 05-259-FL

Décision de l'arbitre

Mandat : L'arbitre a reçu son mandat de Soréconi 07 10 2005.

Historique du dossier :

Demande d'arbitrage	12 09 2005.
Nomination de l'arbitre	07 10 2005.
Réception du dossier	07 10 2005.
Envoi par télécopie et poste d'un avis de visite des lieux	28 11 2005.
Visite et audition	09 12 2005.

1- Étaient présents à la visite des lieux et à l'audition.

Madame Jeannette Hutton Blondin prés.	Représentante du Syndicat
Monsieur Rancourt	Copropriétaire.
Monsieur Frank Cammisano	Entrepreneur.
Monsieur Alain Deschesnes	Inspecteur conciliateur
Me François Laplante	Procureur de l'APCHQ.

2- La visite des lieux n'a pas permis de visualiser tous les problèmes, (neige) mais les photos explicites ont facilité la rédaction d'une décision éclairée.

3- -L'audition a lieu à la résidence de la présidente Madame Hutton. Le soussigné informe les parties comment il entend procéder, qu'il est le maître de la procédure, qu'il tient compte des dispositions du Code de procédures civil et du Code civil du Québec (article 128.5o) et que la décision sera conforme aux règles de droit, qu'il est impartial, et le cas échéant, il tient compte de l'équité (article 116) du règlement.

-Les faits.

4- Lors de l'audition, les parties ont expliqué au soussigné à l'aide de différents documents, tels que :

a) Les copies A et B de la liste préétablie d'éléments à vérifier des parties communes et de la partie privative.

b) le cahier des pièces émis par l'administrateur du Plan de garantie, ainsi que des photos montrant certains endroits du bâtiment faisant l'objet des contestations.

- 5- Une copie de l'étape 5.b, signée par Monsieur Louis Houle architecte et l'entrepreneur le 18 septembre 2003, démontre que le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine, le tout sans réserve.
- 6- Que la déclaration de copropriété a été signée le 21 février 2003.
- 7- Que la déclaration annuelle au registre des entreprises a été signée le 12 janvier 2004.
- 8- Qu'une assemblée des copropriétaires a eu lieu le 8 avril 2005 concernant certaines anomalies aux parties communes de la copropriété, telles que :
- a) détérioration du béton aux marches d'escalier et trottoirs.
 - b) la peinture de l'escalier arrière, présence de rouille (corrosion).
 - c) travaux de gazonnement, manque de matière première et terre végétale.
 - d) a l'entrée de la porte 2369, gâche de l'entrée défectueuse.
 - e) demande la liste des garanties des fournisseurs.
- 9- Il est à noter que des dénonciations verbales avaient été faites au mois de mars, avril, juillet et août 2004, car l'entrepreneur ne complétait pas toujours les réparations, il devait revenir pour les compléter, ou les reprendre adéquatement.
- 10- C'est pourquoi, une dénonciation écrite est postée à l'entrepreneur ainsi qu'à l'administrateur du Plan de garantie de l'APCHQ, le 4 avril 2005.
- 11- Une inspection a lieu le 2 août 2005. Sont présents Madame Jeannette Hutton Blondin, présidente du syndicat de copropriété, l'entrepreneur Monsieur Frank Cammisano, de Multi- Dev inc. L'inspecteur conciliateur est Monsieur Alain Deschesnes.
- 12- L'entrepreneur fournit des documents prouvant la compétence des sous contractants concernant les travaux de maçonnerie de crépissage cimentier et travaux de terrassement.
- 13- L'inspecteur conciliateur commente son rapport d'inspection paru le 22 août 2005 en mentionnant qu'il ne pouvait pas considérer les points suivants :
- 1-la gâche de la porte d'entrée défectueuse de l'unité 2369, parce que cette situation était apparente au moment de la réception du bâtiment et qui n'a pas été dénoncée (article 2.3) du Règlement
 - 2-les travaux de gazonnement ne peuvent être considérés voir (article 4.9) du Règlement.

3-la corrosion des éléments en acier à l'escalier arrière, ce point ne peut être considéré parce que l'escalier a été réparé (repeint) par les occupants demeurant au 2369.voir article 12 alinéa 4

4-le crépis se détériore aux marches et aux murets des escaliers des balcons avant et arrière, cette situation a été dénoncée par écrit le 4 avril 2005. alors que les problèmes ont été constatés en novembre 2003 (références aux articles 3.2 3.3 et 3.4 du Règlement).

5-La liste des garanties des fournisseurs, relatives à l'immeuble, selon l'entrepreneur, n'est pas fournie aux copropriétaires, seulement à l'entrepreneur.

14- La présidente du syndicat des copropriétaires mentionne que, même si les dénonciations ont été faites verbalement, nous étions de bonne foi et que cette situation devrait être prise en considération.Ce n'est pas de notre faute si l'entrepreneur n'a pas pris ses responsabilités

15- Le procureur de l'administrateur intervient pour déclarer que, malheureusement, les dénonciations écrites ont été faites hors délai. En effet, conclut-il le syndicat par le fait même n'est pas couvert par la garantie, considérant les articles 3.2 3.3 et 3.4 le délai de 6 mois n'a pas été respecté .Pour appuyer ses dires, il produit une décision qui reflète le même cas et qui fait jurisprudence arbitrale concernant les délais de 6 mois prévus suivant les articles 10 et 27 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ.

16- Monsieur Rancourt déclare qu'il ne veut pas argumenter, mais mentionne qu'il comprend la mécanique du Règlement et que lorsqu'il s'achètera une maison neuve, et que si des problèmes se manifestent, il fera les dénonciations par écrit dans les plus brefs délais.

Décision

17- Suivant les témoignages, lors de l'audition, de l'étude des dossiers, et des documents parvenus au soussigné, la visite des lieux, des photos, à la lueur du droit, la jurisprudence et compte tenu du libellé de la demande d'arbitrage, le soussigné en vient à la décision suivante :

18- La preuve démontre, hors de tout doute, que les dénonciations ont été faites par écrit hors délai. En effet, les problèmes sont apparus au mois de novembre 2003, alors que les dénonciations écrites ont été faites le 4 avril 2005. Entre novembre 2003 et avril 2005, ce n'était que des dénonciations verbales de bonne foi, mais non acceptables. En conséquence, l'arbitre doit se référer au Règlement qui prévoit aux articles 12 et 27, ce qui suit :

Exclusion de la garantie.

19- L'article 12, alinéa 9, les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment ou se trouve les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain.

Couvertures de la garantie.

20- Article 27- *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la réception de la partie privative ou des parties 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 trois jours qui suivent la réception.*

2- *La réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé dans les trois 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, 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 dénoncée, 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.

Les soulignements sont de l'arbitre.

21- On peut donc comprendre que le Règlement ne permet pas à l'arbitre de prolonger le délai de 6 mois, ni même dans ce litige d'invoquer l'article 116 du Règlement, concernant l'équité.

22- En conséquence, le tribunal d'arbitrage constate, que la demande d'arbitrage par le syndicat est irrévocable, parce que présentée hors délai; donc Refusée.

23- Comme le veut le Règlement, les frais d'arbitrage, selon les articles 116 et 123 du règlement, sont partagés entre les bénéficiaires c'est-à-dire le syndicat de copropriété : Les Terrasses Lafontaine pour la somme de 135.00\$ et l'administrateur pour la balance des coûts d'arbitrage.

Ce 20 décembre 2005.

Gilles LeBire, arbitre.