

RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE
Contrat numéro 046882

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)
Organisme d'arbitrage autorisé
Dossier numéro PG 051202001

Syndicat de copropriétés
du 3288 au 3296 boulevard René-Laënnec
Bénéficiaire

Les habitations Poissant inc.
Entrepreneur/appelant

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ
Administrateur du plan de garantie
Mis en cause

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

ARBITRE :

CLAUDE MÉRINEAU
SORECONI,
800 ouest, boulevard René-Lévesque, bureau 2450,
Montréal, Qc,
H3B 4V7

Téléphone : 514-395-8048
Télécopieur : 514-871-8772
Courriel : cmerineau@arbitrage.soreconi.ca

COORDONNÉES DES PARTIES

Monsieur Serge Sylvain, Président,
Syndicat de copropriétés
du 3288 au 3296 boulevard René-Laënnec,
3288, boulevard René-Laënnec,
Laval, Qc,
H7K 3Y2
Bénéficiaire

Monsieur Patrick Poissant,
Les Habitations Poissant inc.,
597, de la Louvière,
Laval, Qc,
H7M 5C1
Entrepreneur / appelant

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ,
5930, boulevard Ls-H. Lafontaine,
Anjou, Qc,
H1M 1S7
Représenté par Me François Laplante, avocat
Administrateur du plan de garantie
Mis en cause

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 9 janvier 2006 .

HISTORIQUE DU DOSSIER

Date	Événement
17 / 05 /05	Plainte du bénéficiaire à l'entrepreneur et à l'administrateur
31 / 10 / 05	Décision de l'administrateur
02 / 12/ 05	Demande d'arbitrage par l'entrepreneur.
01 / 03 / 06	Visite des lieux et audition
13 / 03 / 06	Décision de l'arbitre
01 / 06 / 06	Délai d'exécution de la décision

Valeur de la réclamation de l'entrepreneur : > \$3,000.00

**LISTE DES PIÈCES FAISANT PARTIE DU DOSSIER TRANSMIS À
L'ARBITRE PAR L'ADMINISTRATEUR AUXQUELLES LES PARTIES
ONT RÉFÉRÉ PENDANT L'AUDITION**

No	Description
A- 1	Contrat préliminaire et contrat de garantie (condominium du président du syndicat) en date du 25 janvier 2003
A- 2	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment pour le président du syndicat en date du 3 juin 2003
A- 3	Déclaration de copropriété en date du 17 août 2003
A- 4	Acte de vente du président du syndicat en date du 10 septembre 2003
A- 5	Lettre du bénéficiaire à l'entrepreneur en date du 17 mai 2005
A- 6	Demande de réclamation du bénéficiaire en date du 1 ^{er} juin 2005
A- 7	Lettre de l'administrateur à l'entrepreneur en date du 5 juillet 2005
A- 8	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties communes du bâtiment en date du 17 août 2005
A- 9	Avis de 15 jours à l'entrepreneur et récépissé postal en date du 25 août 2005
A-10	Décision de l'administrateur et récépissés postaux en date du 31 octobre 2005
A-11	Photographies de l'administrateur
A-12	Avis de 5 jours à l'entrepreneur en date du 25 novembre 2005
A-13	Lettre de l'administrateur à l'entrepreneur en date du 1 ^{er} décembre 2005
A-14	Demande d'arbitrage de l'entrepreneur en date du 2 décembre 2005

**AUTRES DOCUMENTS TRANSMIS PAR L'ENTREPRENEUR À L'ARBITRE
AVANT ET PENDANT L'AUDITION**

No	Description
E- 1	Lettre de l'entrepreneur en date du 20 février 2006 – Transmission de documents supplémentaires
E- 2	Copie des factures de trois fournisseurs et des chèques émis en paiement de ces factures – en liasse
E- 3	Copie de la déclaration de réception du bâtiment signée par chacun des copropriétaires – en liasse
E- 4	Résumé des événements qui ont amené l'entrepreneur à demander l'arbitrage et copie de trois pièces déjà déposées par l'administrateur

LE LITIGE

[1] L'entrepreneur en appelle de la décision du 31 octobre 2005 de l'administrateur établissant la date de réception des parties communes du bâtiment au 17 août 2005.

LES FAITS

[2] Le 5 juillet 2005, l'administrateur adresse une lettre avisant l'entrepreneur de la réception d'une réclamation, datée du 17 mai 2005, du syndicat des copropriétaires portant sur les parties communes du bâtiment.

[3] Le syndicat des copropriétaires ouvre un dossier de réclamation auprès de l'administrateur le 1^{er} juin 2005.

[4] La lettre du 5 juillet 2005 de l'administrateur dénonce également l'absence de certaines informations au dossier du bâtiment dans les termes suivants :

« De ce fait, nous avons constaté que nous n'avons pas à notre dossier « d'avis de fin de travaux » (étape 5A) et de « liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties communes (étape 5B) », ces documents étant nécessaires pour que soient en vigueur les différentes garanties applicables des parties communes du bâtiment ».

« Par conséquent nous vous demandons d'intervenir dans ce dossier et de nous informer par écrit, dans les 15 jours suivant le présent avis, de bien vouloir procéder à la déclaration de fin des travaux en mandatant un professionnel du bâtiment membre d'un ordre reconnu ».

« À cet effet, nous joignons à la présente les documents d'avis de fin des travaux des parties communes (5A) et la liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties communes (5B) ».

[5] Tel que requis par l'administrateur, l'entrepreneur retient les services de M. Daniel Poirier, membre de l'Ordre des technologues, qui signe la déclaration de réception des parties communes le 17 août 2005.

[6] Sur le même formulaire, l'entrepreneur déclare avoir avisé les copropriétaires connus, le syndicat des copropriétaires et l'administrateur de la fin des travaux des parties communes le 26 août 2003. Il signe cette déclaration le 17 août 2005.

[7] Le 19 août 2005, le président du syndicat des copropriétaires signe, sur le même formulaire, la déclaration à l'effet qu'il a reçu l'avis de fin des travaux et une copie de la déclaration de réception des parties communes.

PRÉTENTION DES PARTIES

[8] **LE BÉNÉFICIAIRE** reconnaît avoir lu, compris et accepté toutes et chacune des clauses du contrat préliminaire et du contrat de garantie qu'il a signés le 25 janvier 2003 contenant l'article 6.2 concernant l'obligation du bénéficiaire eu égard à la réception des parties communes du bâtiment.

[9] Le bénéficiaire reconnaît que la date du 26 août 2003 inscrite par l'entrepreneur sur le formulaire de réception du bâtiment correspond à la fin des travaux pour les parties communes.

[10] Le bénéficiaire reconnaît qu'en date du 26 août 2003, date alléguée de fins des travaux, ne pas avoir retenu les services d'un professionnel du bâtiment pour procéder, conjointement avec l'entrepreneur, à l'inspection des parties communes avant leur réception et pour compléter le formulaire contenant les liste préétablie des éléments à vérifier fournie par l'administrateur.

[11] **L'ENTREPRENEUR** reconnaît avoir lu, compris et accepté toutes et chacune des clauses du contrat préliminaire et du contrat de garantie qu'il a signés le 26 janvier 2003 contenant l'article 6.2 concernant l'obligation du bénéficiaire eu égard à la réception des parties communes du bâtiment.

[12] Il maintient que tous les copropriétaires, au moment de signer la déclaration de réception de leur partie privative du bâtiment en juin 2003, avaient été informés de la fin des travaux pour les parties communes.

[13] L'entrepreneur reconnaît qu'en date du 26 août 2003, date alléguée de fins des travaux, ne pas avoir participé à l'inspection des parties communes par le professionnel du bâtiment retenu par le bénéficiaire pour procéder à l'inspection des parties communes avant leur réception et pour compléter le formulaire contenant les liste préétablie des éléments à vérifier fournie par l'administrateur.

[14] **L'ADMINISTRATEUR** a fait la preuve que l'entrepreneur et le syndicat des copropriétaires ne se sont pas conformés à leurs obligations en vertu de l'article 6.2 du contrat préliminaire et du contrat de garantie

LE DROIT

[15] L'article 25 du Règlement ne prête guère à interprétation. Les définitions de « fins des travaux des parties communes » et « réception des parties communes » sont claires et les événements évoqués par l'entrepreneur et le bénéficiaire ne constituent pas un contexte pouvant donner un sens différent à ces définitions :

« fin des travaux des parties communes » : la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec les bénéficiaires et relatifs aux parties communes sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

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

ARGUMENTATION DES PARTIES

[16] **LES BÉNÉFICIAIRES** plaident en faveur du maintien de l'intégralité de la décision de l'administrateur du 31 octobre 2005 concernant la date de réception du bâtiment et les réparations qu'elle ordonne à l'entrepreneur d'exécuter.

[17] **L'ENTREPRENEUR** prétend que la décision de l'administrateur lui causera un préjudice en prolongeant la durée des garanties prévues au Règlement ou au Code Civil en dépit du fait que tous reconnaissent que les travaux relatifs aux parties communes du bâtiment étaient complétés le 26 août 2003.

[18] **L'ADMINISTRATEUR** demande à l'arbitre de maintenir sa décision

[19] Au cours de l'audition, l'arbitre a informé les parties qu'il pourrait rendre une décision entérinant une entente entre l'entrepreneur et le bénéficiaire sur la date de réception du bâtiment. L'administrateur a confirmé qu'il entérinerait une telle entente.

[20] À la fin de l'audition, les parties ont demandé à l'arbitre de surseoir à sa décision pendant une période de vingt et un jours pendant laquelle l'entrepreneur et le bénéficiaire tenteront de conclure une entente sur la date de réception du bâtiment.

[21] Le 9 mars 2006, le président du syndicat des copropriétaires informe l'arbitre qu'il n'a pu conclure une entente avec l'entrepreneur. Une assemblée des copropriétaires, tenue le 8 mars 2006, a entériné la position de leur président exprimée pendant l'audition.

DÉCISION

[22] **EN CONSÉQUENCE**, après avoir entendu les parties, analysé la preuve, examiné les dispositions du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et les dispositions du *Code civil*, et délibéré, l'arbitre ordonne à l'entrepreneur, qui a une obligation de résultat, d'effectuer les travaux demandés sur les points 1 et 2 de la décision de l'administrateur du 31 octobre 2005.

[23] L'arbitre établit la date de réception des parties communes du bâtiment au 17 août 2005.

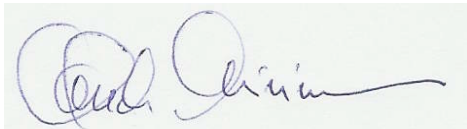
DÉLAI D'EXÉCUTION

[24] Les travaux devront être complétés avant le 1^{er} juin 2006.

COÛTS DE L'ARBITRAGE

[25] Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur.

Fait et daté à Montréal, le 13 mars 2006



Claude Mélineau, arbitre

Résumé :

L'entrepreneur conteste la date de réception des parties communes du bâtiment déterminée par l'administrateur. La preuve établit que l'entrepreneur et le syndicat des copropriétaires ne se sont pas conformés à leurs obligations en vertu du contrat préliminaire et du contrat de garantie relatives à l'avis de fins des travaux et à la réception des parties communes du bâtiment. L'arbitre maintient la décision de l'administrateur.