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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **SORECONI**

ENTRE : **SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 1274
GILFORD, MONTRÉAL (ANOUEK FOURNIER)**

(ci-après « le Bénéficiaire »)

153642 CANADA INC.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ**

(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 070507001
No. bâtiment: 024314-1

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot

Pour le Bénéficiaire : Me Anouk Fournier
Me Magali Fournier
Monsieur Yves Dubois
Monsieur Jimmy Vathis (expert)

Pour l'Entrepreneur : Me Mélissa Dionne
(Crochetière Pétrin)
Monsieur Calegero (Charles) Scalia

Pour l'Administrateur : Me Luc Séguin (Savoir Fournier)
Madame Josée Pelletier
Madame Joanne Tremblay, T.P.

Date d'audience : 29 février 2008
Lieu d'audience : 1010, rue de la Gauchetière ouest, bureau 950,
Montréal, Québec, H3B 2N2

Date de la sentence : 14 mars 2008

Identification complète des parties

Arbitre : *Me Michel A. Jeanniot*
Paquin Pelletier
1010, rue de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2

Bénéficiaire : *Me Anouk Fournier*
1274, Gilford
App. 2
Montréal (Québec) H2J 1R4
Et son procureur :
Me Magali Fournier
Fournier Avocats Inc.
313, Place d'Youville
Bureau 201
Montréal (Québec) H2Y 2B5

Entrepreneur: *153642 Canada Inc.*
a/s. : Monsieur Calegero Scalia
20 341, Lakeshore Road
Baie d'Urfé (Québec) H9X 1R1

Et son procureur :
Me Mélissa Dionne
Crochetière Pétrin
5800, boul. Louis-H. Lafontaine
2^e étage
Montréal (Québec) H1M 1S7

Administrateur : *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*
5930, Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7

Et son procureur :
Me Patrick Marcoux
Savoie Fournier

Décision**Mandat :**

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 17 septembre 2007.

Historique du dossier :

22 novembre 2001 :	Déclaration de copropriété;
29 novembre 2001 :	Déclaration de réception des parties communes;
12 juin 2006 :	Dénonciation du Bénéficiaire;
27 juin 2006 :	Lettre de l'Entrepreneur adressée au Bénéficiaire;
28 août 2006 :	Lettre de l'Entrepreneur adressée au Bénéficiaire;
16 octobre 2006 :	Lettre du Bénéficiaire adressée à l'Entrepreneur;
21 novembre 2006 :	Lettre d'un copropriétaire divise adressée à l'Entrepreneur;
4 décembre 2006 :	Demande de réclamation;
16 janvier 2007 :	Avis de 15 jours;
18 janvier 2007 :	Lettre du Bénéficiaire adressée à l'Entrepreneur;
27 mars 2007 :	Courrier électronique du Bénéficiaire à Madame Tremblay, T.P.;
27 mars 2007 :	Courrier électronique de Madame Josée Pelletier, secrétaire du service d'inspection et de conciliation de l'Administrateur;
28 mars 2007 :	Décision de l'Administrateur;
3 mai 2007:	Demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
17 septembre 2007 :	Nomination de l'Arbitre;
18 septembre 2007:	Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir;
29 février 2008 :	Enquête et audition du dossier.

Objections préliminaire :

[1] Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par quelque partie, l'arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience, de consentement, est ouverte à 9h30 a.m. en date du 29 février 2008.

[2] L'audience a été ajournée à 12h45 p.m. et a repris vers 14h00 pour se conclure vers 15h45.

Les admissions :

[3] La valeur estimée de la réclamation est de 15 001,00 \$ à 30 000,00 \$.

[4] Il s'agit d'un bâtiment détenu en copropriété divise.

[5] Fait à noter ici, il n'y a pas de consentement quant :

[5.1] à la date de réception des parties communes; et

[5.2] à la date des réclamations écrites reçues par l'Administrateur.

Remarque préliminaire :

[6] Il s'agit d'une décision unique de l'Administrateur en date du 28 mars 2007 suivant une inspection effectuée le 1^{er} mars 2007, décision sous la plume de Madame Joanne Tremblay, T.P.

[7] L'Administrateur rejette en bloc les points 1 à 11 décidant qu'elle ne peut les considérer dans le cadre du contrat de garantie.

Discussion, analyse et décision :

[8] Après un bref voir-dire, Monsieur Vathis est reconnu par le soussigné à titre d'expert et à cet effet, est habilité à témoigner au soutien de son rapport daté du 2 avril 2006 et produit par le Bénéficiaire comme pièce B-3 (et B-5).

[9] Ce que je retiens du témoignage et des rapports de Monsieur Vathis est que de son opinion la cause de ses constatations est (de façon générale) le manque d'imperméabilité d'enveloppe. Le problème du bâtiment, nous dit-il, est le manque d'étanchéité de l'enveloppe à l'environnement (l'air et l'eau s'infiltre de façon généralisée entre la coquille externe et l'enveloppe interne).

[10] Il témoigne de plus à l'effet que les détériorations constatées ne seraient pas hors du commun pour un immeuble moins bien entretenu et de plus ou moins 20 ans d'âge. Considérant que ce qu'il a constaté est sur un immeuble ou bâtiment qu'il croit être bien entretenu et de plus ou

moins cinq (5) années d'âge, il opine à l'effet que nous sommes en présence d'une détérioration hors du commun (grandement prématurée).

[11] Il discute et expose qu'il a constaté des faiblesses au mortier, brique, solin, une détérioration telle qu'il est impossible (pour un édifice de cet âge) de supposer que ces faiblesses résultent d'un manque d'entretien.

[12] Monsieur Vathis renchérit et conclut

[12.1] le dommage constaté résulte d'un manque d'imperméabilité à l'enveloppe extérieure;

[12.2] ceci produit une détérioration accélérée de l'enveloppe et du bâtiment et qui, à son tour, provoquera :

[12.2.1] des problèmes d'intégrité à la structure;

[12.2.2] problèmes d'humidité;

[12.2.3] problèmes de moisissure et champignons;

[13] Quant à ce dernier élément (moisissure et champignons), Monsieur Vathis nous représente avoir visuellement constaté des spores.

[14] Dans le but d'être le plus précis possible, je résumerai les conclusions de l'expert en me permettant de le citer :

« In point form, there is premature aging of visible elements due to the lack of impermeability of the envelope.

These visible elements are indicative of potentially significant latent – presently non visible – elements. »

(Le souligné est du soussigné)

[15] Je remarque ici que l'expert retenu par le Bénéficiaire parle d'éléments visibles, signe d'éléments latents potentiels.

[16] Aucune inspection destructive n'eut lieu.

[17] L'expert renchérit, le calfeutrage est tantôt déficient ou inadéquat tantôt incomplet, les ouvertures (portes et fenêtres) sont le reflet de piètre installation et le mortier extérieur montre des signes qui en

toute probabilité sont synonyme de mauvaise mixture ou protection climatique inadéquate lors du colmatage de la mixture.

Dénonciation écrite du Bénéficiaire :

[18] Me Anouk Fournier témoigne comme représentante du Syndicat. Cette dernière représente avoir confié le mandat à Monsieur Vathis en mars 2006. Elle confirme de plus que ses (Me Anouk Fournier) premiers constats remontent au printemps 2006.

[19] Elle nous représente avoir alors transmis à l'Entrepreneur le 12 juin 2006 une dénonciation écrite de ses griefs. Elle représente de plus avoir transmis copie de cette mise en demeure du 12 juin 2006 (pièce A-3) à l'Administrateur. Le Bénéficiaire aurait transmis la pièce A-3 à l'Entrepreneur par huissiers et par simple courrier postal à l'Administrateur.

[19.1] Me Anouk Fournier nous représente en ce qui la concerne, qu'elle a dénoncé par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable lequel n'excéderait pas six (6) mois de la découverte ou la survenance du vice (en cas de vice ou perte graduelle de leur première manifestation).

[20] L'Administrateur représente ne pas avoir reçu copie de la correspondance du 12 juin 2006 du moins ne pas l'avoir reçu de façon contemporaine à sa date mais plutôt de l'avoir reçu le 4 décembre 2006 alors que Madame Fournier était présente dans les locaux de l'Administrateur afin de formaliser une demande d'ouverture de dossier.

[21] Me Anouk Fournier témoigne et renchérit qu'elle est

[21.1] certaine d'avoir imprimé une copie de la correspondance du 12 juin 2006 (pièce A-3) pour l'Administrateur et ce, de façon contemporaine au 12 juin 2006;

[21.2] certaine d'avoir préparé une enveloppe adressée aux soins de l'Administrateur et ce, de façon contemporaine au 12 juin 2006;

[21.3] certaine avoir mis la correspondance dans l'enveloppe et de l'avoir cacheté et ce, de façon contemporaine au 12 juin 2006;

[21.4] certaine qu'elle l'a remise à une adjointe administrative du bureau afin que cette dernière en assure l'envoi postal et ce, de façon contemporaine au 12 juin 2006.

Réception des parties communes

[22] La première indication dont bénéficie le Syndicat pour établir la date (effective) de réception des parties communes est le 22 décembre 2001. Cette information résultait d'une conversation

téléphonique avec Madame Josée Pelletier – secrétaire, Service d'inspection et de conciliation de l'Administrateur.

[23] C'est sur la foi de cette information que Me Anouk Fournier s'est présentée à la place d'affaires de l'Administrateur le 4 décembre 2006 afin de formaliser ses démarches puisqu'étant d'opinion que le délai de cinq ans avait comme date butoir le 22 décembre 2006 et donc que sa vacation du 4 décembre 2006 était en temps utiles.

[24] Ce n'est qu'ultérieurement qu'elle fut informée par un(e) représentant(e) de l'Administrateur, information reprise à la décision du 28 mars 2007 sous la plume de Joanne Tremblay, T.P.; que la réception des parties communes aurait plutôt été le 29 novembre 2001 et, par voie de conséquence, la garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne pouvait considérée les points 1 à 11 dans le cadre du contrat de garantie puisqu'à l'extérieur du délai de 5 ans.

[25] Ayant été informée de cette nouvelle date butoir, Me Anouk Fournier requière et obtient copie de la déclaration de réception des parties communes du bâtiment sous la plume du professionnel alors retenu, Monsieur Rabim Khazika (architecte). L'issue de cette communication n'est pas claire. La déclaration par contre parle d'elle-même (pièce A-2), la date du 29 novembre 2001 y est ostensible.

[26] Me Anouk Fournier nous suggère que les écritures ne sont contemporaines au 29 novembre 2001 et par conséquent, il s'agit d'une date complaisante, convenue qu'entre l'Entrepreneur, le professionnel et le Syndicat des copropriétaires, un Syndicat alors toujours sous le contrôle de l'Entrepreneur.

[27] Ceci étant, le Bénéficiaire, sous réserve de leur droit à contre-interroger et d'apporter une preuve vis-à-vis certains possibles éléments nouveaux à venir (sujet à la preuve de l'Administrateur et de l'Entrepreneur), déclare sa preuve close.

[28] Madame Tremblay témoigne à l'effet qu'un dossier a été ouvert au service d'inspection et de conciliation en date du 24 novembre 2006. En fonction de cette date, elle était d'opinion qu'elle se retrouvait entre la troisième et cinquième année de garantie, il devait donc s'agir plus que de simples (sic) vices cachés, il devait y avoir présence de vices de construction pour que la garantie de l'Administrateur s'applique.

[29] L'Administrateur accepte que ses constats peuvent possiblement être des malfaçons et/ou vices cachés, donc, la toute première étape que doit franchir avec succès le Bénéficiaire est de démontrer et/ou me convaincre qu'il ne s'agit pas d'un vice majeur (tel que cette expression est définie au test de garantie, la doctrine et la jurisprudence) puisque plus de trois (3) ans se sont écoulés depuis la réception des parties communes (quelque soit la date retenue pour la réception des parties communes).

[30] Afin de faire droit à la demande du Bénéficiaire, et avant toute discussion finale quant à la date de réception des parties communes, je dois de façon préliminaire me satisfaire qu'il s'agit d'un vice qui porte atteinte à l'intégralité ou à la structure du bâtiment et/ou qu'il puisse rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné (puisque la norme juridique générale impose un caractère « sérieux » ou « important » du vice, un critère déterminant).

[31] Les décideurs qui m'ont précédé ont aussi accepté de considérer le vice suffisamment important, lorsqu'on est placé dans une situation de perte d'ouvrage et que le préjudice soit né et actuel, de manière immédiate. La notion de « perte » doit recevoir une interprétation large et s'étendre à tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier.

[32] Dans le cas qui nous concerne, je rappelle que c'est le Bénéficiaire qui est en demande, et sans que ce fardeau lui soit indu, c'est néanmoins ce dernier qui a le fardeau de me convaincre.

[33] Il n'y a pas eu de preuve que l'immeuble est devenu non sécuritaire en raison de vices ou encore qu'il y a danger d'écroulement de certaines parties.

[34] Il est plus que possible que si certains travaux de correctifs ne sont pas adressés, les façades extérieures périront de façon prématurée.

[35] J'accepte la position qu'une réfection de l'enveloppe extérieure a des conséquences, que ces conséquences sont possiblement lourdes et très coûteuses. L'inconvénient est que le coût ne constitue pas le seul élément pour qualifier un vice de majeur au sens de la doctrine et de la jurisprudence qui m'est connue. Il est vrai qu'une importante infiltration d'eau récurrente à cours ou moyen terme créera des problèmes importants de moisissure apte à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné mais cette démonstration ne m'a pas été faite. Je rappelle que l'expert du Bénéficiaire n'a procédé à aucune inspection destructive, il s'est arrêté à ce qui était des éléments visibles de l'extérieur et que nous sommes en présence de « *potentially significant latent elements* ». La simple appréhension ne suffit pas.

[36] De façon générale, nous savons qu'un bâtiment doit être étanche avant son recouvrement extérieur. Si l'enveloppe extérieure n'est pas imperméable, ceci ne signifie pas nécessairement que le bâtiment n'est pas étanche.

Preuve de l'Entrepreneur

[37] L'Entrepreneur témoigne par le biais de son représentant, Monsieur Scalia.

[38] Il dépose à l'effet que la réception des parties communes du bâtiment est le 29 novembre 2001 et, plus pertinemment, que la fin des travaux a précédé la déclaration de réception des parties communes du bâtiment et ceci de plusieurs semaines. Il est certain de ce qu'il avance et à l'appui de cette prétention il précise au Tribunal qu'en date du 11 septembre 2001 (date marquante qui explique la clarté de ses souvenirs de cette journée), l'immeuble était, sauf pour quelques menus détails, « complété ». Selon lui, il était possible qu'à cette date, il y avait fin des travaux outre quelques petits éléments à compléter et/ou corriger. Il est donc certain pour lui que les travaux étaient terminés bien avant la déclaration de réception.

[39] Il s'agit ici d'un second élément charnière de la preuve et qu'il n'a pas été directement ou indirectement contredit en preuve.

[40] Certes, il y a eu des éléments contradictoires quant à la date de la dénonciation écrite par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, on a de plus soulevé des doutes quant à la date de déclaration de réception des parties communes du bâtiment mais personne n'a contesté la preuve à l'effet qu'il y avait fin des travaux en date du et/ou au plus tard le 29 novembre 2001 (indépendamment de la date de réception des parties communes).

[41] Or, qu'il s'agisse ou non de vices majeurs (et la preuve n'est pas concluante à cet effet), la garantie offerte par le plan de l'Administrateur dans le cas d'un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes dans le cadre d'un bâtiment détenu en propriété divise et pour les réparations, vices de conception, de construction ou de réalisation (au sens de l'article 2118 du C.c.Q.) se limitent à ce qui apparaît dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux (à distinguer avec réception des parties communes)¹.

Discussion :

[42] Je rappelle que le Tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement sur le plan de garantie pour en assurer l'application. Il ne peut décider d'un litige qui relève de l'application d'autres lois même s'il peut penser que d'autres lois pourraient s'appliquer au présent litige.

[43] La Loi et le Règlement ne contiennent pas de clause privative complètes. L'arbitre a compétence exclusive. Sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel².

[44] Enfin, l'arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient »³.

¹ Article 27.5 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, R.R.Q., B-1.1., r. 0.2.

² Articles 9, 20, 106 et 120 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[45] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie à trancher tout différent découlant des plans de garantie⁴. Bien que ceci inclut toute question de faits, de droit et de procédure, les éléments de la présente décision doit prendre souche dans le texte du Règlement ou le plan de garantie.

[46] Suivant mon appréciation des faits et de la preuve versée lors de l'enquête et de l'audition, et sur la foi de la loi, de la doctrine et de la jurisprudence qui me sont connues, je suis d'opinion que la décision de l'Administrateur du 28 mars 2007 ne peut être renversée et/ou n'est pas déraisonnable dans les circonstances.

[47] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter et de maintenir la décision de l'Administrateur et je me dois de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, le tout sans préjudice et sous toute réserve du droit qui est leur (le Bénéficiaire) de porter devant les tribunaux de droit commun, leurs prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'il réclame sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile.

[48] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, et vue que le Bénéficiaire n'a obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, l'arbitre doit départager les coûts d'arbitrage entre l'Administrateur du plan et le Bénéficiaire.

[49] En conséquence, les faits d'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du Règlement sur le plan de garantie seront partagés entre le Bénéficiaire pour la somme de 50,00 \$ et l'Administrateur du plan de garantie de l'APCHQ pour la balance du présent coût de l'arbitrage.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

MAINTIEN la décision du 28 mars 2007 sous la plume de Madame Joanne Tremblay, T.P. de l'Administrateur;

LE TOUT avec frais à être départagés entre le Bénéficiaire pour la somme de 50,00 \$ (avant taxes) et l'Administrateur pour la balance des coûts du présent arbitrage.

Montréal, ce 14 mars 2008

³ Article 116 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

⁴ Article 83.1 de la *Loi sur le bâtiment*, L.R.Q., c. B-1.1.



ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI