
**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 DES COPROPRIÉTAIRES
2860, RUE MONTCALM, VAUDREUIL-
DORION**

(ci-après « les Bénéficiaires »)

ET : **GROUPE IMMOBILIER FARAND INC.**

(ci-après « l'Entrepreneur »)

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

(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 070614002
No. bâtiment: 082144-1

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : Mme Annie Lavigne
Mme Nicole Picher

Pour l'Entrepreneur : Mme Sylvie Poirier
M. Carol Bernard
M. Daniel Farand

Pour l'Administrateur : Me François Laplante
M. Jacques Fortin

Date d'audience : 12 octobre 2007
Lieu d'audience : Centre Communautaire,
128 rue des Rigolets
Vaudreuil-sur-le-Lac

Date de la sentence : 17 octobre 2007

Identification complètes des parties

Arbitre : *Me Michel A. Jeanniot*
PAQUIN PELLETIER
1010, de la Gauchetière Ouest
Suite 950
Montréal (Québec)
H3B 2N2

Bénéficiaires : Syndicat du 2860, rue Montcalm
A/s.: Mme Annie Lavigne
2860, rue Montcalm
Unité 102
Vaudreuil-Dorion (Québec)
J7V 7W8

Entrepreneur: Groupe Immobilier Farand Inc.
A/s. : M. Daniel Farand
64, boul. Harwood
Bureau 100
Vaudreuil-Dorion (Québec)
J7V 1X3

Administrateur : *APCHQ*
5930, boul Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
Et son procureur :
Me François Laplante

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 12 juillet 2007.

Historique du dossier :

12 décembre 2004 :	Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
7 janvier 2005 :	Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
5 mars 2005 :	Lettre de dénonciation des Bénéficiaires;
29 mars 2005 :	Déclaration de copropriété;
11 mai 2005 :	Avis de fin des travaux;
12 mai 2005 :	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties communes du bâtiment;
14 juin 2005 :	Déclaration modificative des Bénéficiaires;
20 mars 2006 :	Lettre des Bénéficiaire à l'Entrepreneur;
1 ^{er} mai 2006 :	Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
22 août 2006 :	Rapport d'inspection de l'expert des Bénéficiaires;
30 août 2006 :	Avis de 15 jours;
19 octobre 2006:	Avis de 15 jours;
3 novembre 2006 :	Lettre de l'Entrepreneur à l'Administrateur
2 mai 2007 :	Décision de l'Administrateur;
22 mai 2007 :	Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur;
14 juin 2007:	Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
10 juillet 2007:	<i>SORECONI</i> obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;
12 juillet 2007 :	Nomination de l'Arbitre;
18 juillet 2007:	Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir;

23 août 2007 :	Lettre de l'arbitre aux parties fixant l'audition au vendredi 12 octobre 2007;
23 août 2007 :	Réception de pièces supplémentaires des Bénéficiaires;
5 septembre 2007 :	Location du Centre Communautaire Vaudreuil-Sur-le-Lac pour le 12 octobre 2007, à 12hres.
5 septembre 2007 :	Lettre de l'arbitre aux parties confirmant l'heure et l'endroit de l'arbitrage;
12 octobre 2007 :	Visite des lieux, de 10hres à 11hres;
12 octobre 2007:	Enquête et audition du dossier, à compter de 12hres.

Valeur en litige : 7,001.00\$ à 15,000.00\$.

Objection 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 10h00 am, le vendredi 12 octobre 2007.
- [2] La demande d'arbitrage vise les points 11 à 52 de la décision de l'Administrateur du 2 mai 2007 sous la plume de M. Jacques Fortin, architecte.
- [3] Un des éléments charniers du processus décisionnel de l'Administrateur et sur lequel il s'appuie pour ne pas considérer les points 11 à 52 dans le cadre du contrat de garantie; est la date de réception des parties communes ainsi que la date de la fin des travaux des parties communes puisque :
 - [3.1] pour les points 11 à 21, l'Administrateur représente qu'il s'agissait de situations apparentes et qui n'avaient pas été dénoncées par écrit au moment de la réception; et que
 - [3.2] pour les points 22 à 39, il s'agit d'éléments dénoncés par écrit dans la deuxième année de garantie, soit après l'échéance de la garantie relative aux malfaçons non apparentes (en ce qui concerne les points 40 à 49, l'Administrateur représente qu'ils font référence à des ouvrages situés à l'extérieur du bâtiment et que pour les points 50 à 52, il y aurait eu des travaux correctifs adressés par l'Entrepreneur, et ce à la satisfaction des Bénéficiaires).

Ouverture d'enquête et admissions :

- [4] Il s'agit d'un bâtiment détenu en copropriété divise et la présente demande se limite à des postes de réclamations pertinents aux parties communes.

- [5] La première réclamation écrite des Bénéficiaires fut transmise à l'Administrateur en date du ou vers le 12 mai 2006. L'inspection fut effectuée le 20 mars 2007.
- [6] L'enquête débute par un exposé très sommaire des parties, suivi par une visite (inspection) du site et un examen visuel des 41 points qui n'ont pas été considérés (points 11 à 52) dans le cadre du contrat de garantie.
- [7] Après visite du site, à ou vers midi, les parties se sont déplacés au Centre Communautaire de Vaudreuil-sur-le-Lac où un local fut réservé (loué) pour la continuité.
- [8] À la réouverture de l'enquête et audition, il a été décidé dans la collégialité, qu'il serait opportun de limiter la présente demande d'arbitrage aux mentions apparaissant au Chapitre « Historique du dossier » de la décision du 2 mai 2007 et qui établit la date de réception des parties communes au 12 mai 2005 (et le fin des travaux à une date tout aussi contemporaine).
- [9] Il a été convenu que le soussigné aura donc à trancher (déterminer) date effective de la réception des parties communes (ainsi que date approximative de la fin des travaux). Si le soussigné déplace (substantiellement) ces dates charnières dans le processus décisionnel de l'Administrateur, l'Administrateur s'est engagé à revoir ses conclusions en fonction du nouvel échéancier.

Les Prétentions des parties :

- [10] Les Bénéficiaires plaident et représentent qu'un élément du processus décisionnel de l'Administrateur, assise de sa décision du 2 mai 2007 est vicié et que plus particulièrement, la réception des parties communes n'a pas eu lieu le 12 mai 2005.
- [11] De façon plus précise, les Bénéficiaires soutiennent que les actes et gestes posés en date du, ou de façon précédente au 12 mai 2005, ne forment pas les éléments constitutifs utiles et nécessaires à qualifier ce ou ces actes comme « réception de la partie commune », tel que ce terme est défini par la Loi, la réglementation et par la jurisprudence.
- [12] Les Bénéficiaires produisent au soutien de leurs prétentions (outre de la preuve testimoniale) :
 - [12.1] un avis de fin des travaux (produit séance tenante et coté comme pièce B-1) et son enveloppe postale dûment affranchie; ainsi que subsidiairement
 - [12.2] extrait de brochure d'informations (dernière page, onglet 15 du cahier de pièces de l'Administrateur) émise et publiée par la Régie du Bâtiment du Québec (ci-après RBQ), ventilant avec force de détails ce qui est utile et nécessaire pour qu'il y ait réception (officielle ou présumée) des parties communes. Cette page a été individuellement cotée par les Bénéficiaires comme pièce B-2.

- [13] Sur la pièce B-1, le soussigné note qu'elle est signée et datée du 11 mai 2005, et annonce que les travaux seront complets le 12 mai 2005.
- [14] Cet avis aurait été transmis par l'Entrepreneur près de dix (10) mois plus tard, à savoir le ou vers le 8 mars 2006.
- [15] Mme Sylvie Poirier (pour l'Entrepreneur), auteure de ce document, alors néophyte en semblable matière, confirme que l'Étape 5 A) (pièce B-1) a été préparée le ou vers le 11 mai 2005, faisait objet d'une fin des travaux à venir de façon très contemporaine (i.e. le 12 mai 2005) mais uniquement transmise aux Bénéficiaires et à l'Administrateur 11 mois plus tard, soit le ou vers le 8 mars 2006.
- [16] Ce laps de temps est important puisque le témoignage de Mme Annie Lavigne (pour les Bénéficiaires) est à l'effet que dès 2005, des griefs et/ou demandes étaient véhiculés, des conversations étaient initiées avec l'Administrateur et que ce dernier (l'Administrateur) aurait véhiculé aux représentants des Bénéficiaires qu'il était prématuré de vouloir faire une demande et/ou plainte parce qu'il (l'Administrateur) n'avait toujours pas reçu l'Étape 5 et qu'il était impossible de faire une plainte avant la fin des travaux et/ou avant la réception des parties communes.
- [17] Les Bénéficiaires plaident que s'il y a fin des travaux et réception des parties communes (ce qui n'est pas admis ou inféré de leur part), elles ne peuvent être au 11 ou 12 mai 2005.
- [18] Les Bénéficiaires plaident que l'avis, pièce B-1 (l'Étape 5) du 8 mars 2006 à lui seul est insuffisant, et plaident que les 4 conditions énumérées à l'Article 25.1 du Règlement¹ n'ayant toujours pas été remplies, il ne peut y avoir réception présumée des parties communes.
- [19] Je rappelle ici quelles sont les 4 conditions qui doivent être réunies pour que, au plus tard, six (6) mois après cette réunion, il y ait réception présumée :
- [19.1] Les travaux relatifs aux parties communes sont terminés;
- [19.2] Le Syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur;
- [19.3] L'avis de fin des travaux a été transmis par l'Entrepreneur au Syndicat, qui n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur (et en précisant les obligations du Syndicat concernant la réception des parties communes); et
- [19.4] Un délai de six (6) mois s'est écoulé depuis la réception de cet avis par le Syndicat (qui n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur) et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.

¹ Règlement RRQ sur les Plans de garantie C.B-1.1, r.0.2

- [20] 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 entre en vigueur le 7 août 2006.
- [21] L'Administrateur soutient que le formulaire (l'Étape 5) signé le 11 mai 2005 annonçant une fin des travaux pour le lendemain 12 mai, est valide quant à sa forme et que la fin des travaux et la réception des parties communes ont eu lieu de façon contemporaine à cette date.
- [22] Sagement, l'Administrateur ne se montre pas réfractaire à la possibilité que la réception n'ait pas eu lieu dans les règles de l'art et qu'il peut cohabiter deux (2) calendriers d'événements distincts (et que la date de fin des travaux puisse être différente de la date de réception des parties communes).
- [23] De l'avis du tribunal d'arbitrage, l'Étape 5 signée par l'Entrepreneur le ou vers le 11 mai 2005 n'est pas opposable aux Bénéficiaires, à tout le moins ne saurait constituer réception des parties communes ou fin des travaux, à tout le moins avant réception du document par un syndicat non contrôlé par un entrepreneur.
- [24] Nous le savons, l'Article 25 du Règlement mentionne que la réception des parties communes est :
- « 25. (1) Acte par lequel un professionnel du bâtiment choisit 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 de l'avis de fin des travaux expédié par l'Entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au Syndicat de copropriétaires ».*
- [25] Conséquemment et toujours selon la thèse soutenue par les Bénéficiaires, bien qu'il est possible qu'il y ait aujourd'hui fin des travaux (concept différent de réception des travaux) puisque 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 toujours pas eu lieu.
- [26] 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 éteinte par l'écoulement du temps.
- [27] L'Administrateur représente qu'une décision qui appuie la thèse des Bénéficiaires 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. L'Administrateur plaide que les calculs actuariels de ces derniers et les prévisions budgétaires qu'il doit faire seront chamboulés si le tribunal d'arbitrage retient cette interprétation.

Discussion :

- [28] Il appert de la preuve soumise que le et ou vers le 14 juin 2005, il y eut élection de nouveaux administrateurs du Syndicat (du moins un premier conseil d'administration excluant les membres et/ou représentants de l'Entrepreneur) puisque la déclaration modificative déposée auprès du Registraire des Entreprises² qui est datée du 14 juin 2005, définit clairement que la constitution du Syndicat des copropriétaires n'appert plus sous le contrôle de l'Entrepreneur.
- [29] Donc, en juin 2005 le conseil d'administration du Syndicat était formé et composé de copropriétaires, à l'exclusion des membres et/ou représentants de l'Entrepreneur.
- [30] Il appert donc de la preuve que les Bénéficiaires ont acquis leur indépendance le ou vers le 14 juin 2005, l'avis signé le 11 mai 2005 (pièce B-1), ne peut donc, directement ou indirectement, leur être opposable avant cette date.
- [31] Il appert, toujours selon la preuve soumise, que les Bénéficiaires ont appris l'existence de l'Étape 5 (pièce B-1) qu'au cours du mois de mars 2006, période à laquelle l'Entrepreneur, et pour une première fois, rend ce document public.
- [32] Force est au tribunal de constater qu'en mars 2006 :
- [32.1] Le Syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur;
- [32.2] L'avis de fin des travaux a été transmis par l'Entrepreneur au Syndicat (qui n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur), un formulaire type qui fait référence aux obligations du Syndicat concernant la réception des parties communes.
- [33] Les travaux relatifs aux parties communes sont-ils terminés? Les Bénéficiaires identifient limitativement les éléments et/ou travaux qu'ils considèrent non terminés en mai 2005, seuls les éléments suivants restaient à être adressés :
- absence de crépit;
 - escalier (métal) non peint;
 - absence d'un clapet (anti-refoulement des eaux usées);
 - manque à certains endroits d'isolation; et
 - pose inappropriée de vinyle.
- [34] L'Administrateur rétorque que :
- [34.1] pour la peinture et pour le crépit, il s'agit un parachèvement qui peut être saisonnier ou limité par la température et/ou la saison et qu'à eux seuls, ces éléments sont inhabiles à indûment retenir la date de la fin des travaux; et que

² Pièce A-7 du cahier de pièces émis par l'Administrateur.

- [34.2] pour les autres éléments soulevés, il s'agissait de malfaçon soit existante ou apparente, donc tout aussi inhabile à retenir la date de fin des travaux.
- [35] Bien que le tribunal d'arbitrage sympathise avec la situation des copropriétaires, qu'il soit sensible au fait qu'aucun d'entre eux n'a possédé d'expérience dans la gestion et l'administration d'un syndicat de copropriétés et que le Règlement peut parfois être de lecture aride, je ne peux accepter qu'il n'y ait toujours pas, aujourd'hui, fin des travaux et/ou qu'il n'y ait toujours pas aujourd'hui de réception des parties communes.
- [36] Nous le savons, le Règlement fixe les modalités et les limites du Plan de garantie ainsi que pour les dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les Bénéficiaire de la garantie et il prévoit la procédure s'appliquant à toutes réclamations faites en vertu du Plan.
- [37] L'arbitre désigné est autorisé par la R.B.Q. à trancher tous différents découlant des Plans de garantie (Article 83.1 de la Loi), ceci inclut toutes questions de procédures.
- [38] Nous le savons de plus, la Loi et le Règlement ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel³.
- [39] Enfin, l'arbitre doit statuer « conformément aux Règles de droit », il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient⁴.
- [40] Le tribunal d'arbitrage est d'avis que pour éviter une situation inéquitable à l'égard du Bénéficiaire, de l'Administrateur et de l'Entrepreneur, il est en l'espèce justifié de faire appel à l'Article 116 pour toutes les parties.
- [41] Pour cause, j'accepte la preuve soumise que les Bénéficiaires ont été indépendants de l'Entrepreneur le 14 juin 2005 et que l'Étape 5 a été transmise aux intéressés seulement le 8 mars 2006.

Détermination de la date de réception des parties communes :

- [42] Considérant ce qui ci-haut précède, je suis d'opinion que les quatre (4) conditions à l'article 25.1 du Règlement établissent une réception présumée des parties communes au 8 septembre 2006 (i.e. six (6) mois depuis la réception de l'avis de fin des travaux de mars 2006).

Date de fin des travaux :

- [43] Considérant que les parties privatives ont été notariées fin mai 2005 et que les Bénéficiaires, Syndicat, fut formé le 14 juin 2005 et qu'à cette date de l'admission même des Bénéficiaires, la bâtisse était « relativement correcte »; usant de la

³ Articles 19, 20, 106 et 120 du Règlement.

⁴ Article 116 du Règlement.

discrétion qui m'est accordée, je détermine que la date de fin des travaux était le 14 juin 2005.

[44] Conséquemment, et tel que convenu, l'Administrateur doit saisir le moment et rendre une nouvelle décision en vertu des nouvelles données et dates ci-après :

[44.1] date de fin des travaux : 14 juin 2005;

[44.2] date de réception des parties communes : 8 septembre 2006.

[45] Le nouveau rapport d'inspection (et/ou décision de l'Administrateur) devra être fait en temps utile, mais dans un délai qui ne doit pas excéder soixante (60) jours de sa réception des présentes (tel que ce délai sera computé à même le récépissé postal du courrier recommandé).

[46] Cette nouvelle décision de l'Administrateur sera sans préjudice et sous toutes réserves du droit et privilège des Bénéficiaires et/ou de l'Entrepreneur, à soumettre tous différends résultant de la décision à venir de l'Administrateur à l'arbitrage, lequel arbitrage fera partie intégrante de la possible et/ou prochaine date d'audition (tel une réunion d'actions).

[47] La Loi et le Règlement en contiennent pas de clause privative complète, l'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et, bien que dans le cas présent il s'agisse d'une décision qui appert interlocutoire, quant à la détermination de la date de la fin des travaux et de la date de la réception présumée des parties communes, elle est, tel que préalablement repris, et demeure finale et sans appel.

[48] Donc, et pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter en partie, et de maintenir en partie, la position des Bénéficiaires.

[49] En vertu de l'Article 123 du Règlement sur les Plans des Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, et comme les Bénéficiaires ont obtenu, en partie, gain de cause sur leur demande, les coûts de l'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur.

[50] La séance est ajournée *sine die* et, de consentement unanime, le soussigné conserve juridiction.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

ACCUEILLE en partie la demande d'arbitrage de Bénéficiaires;

MODIFIE la décision de l'Administrateur;

CONSTATE et **DÉCLARE** que, et pour le bâtiment concerné, la date de fin des travaux des parties communes est le 14 juin 2005 et la date de réception des parties communes par le Syndicat des copropriétaires du 2860, rue Montcalm, à Vaudreuil-Dorion, est le 8 septembre 2006;

ORDONNE à l'Administrateur, dans un délai de soixante (60) jours de sa réception par courrier recommandé de la présente décision, à revoir et/ou corriger sa décision du 2 mai 2007 (en fonction de la nouvelle date de fin des travaux et la nouvelle date de réception présumée des parties communes des bâtiments);

RÉSERVE aux parties (Bénéficiaires et Entrepreneur), à l'intérieur du délai prévu pour se faire, dans l'hypothèse où l'un ou l'autre ne soit pas satisfait en tout ou en parties de la prochaine décision de l'Administrateur, de soumettre tous différends résultant de la décision à l'arbitrage;

CONSTATE et **PREND ACTE** du consentement des parties que le possible arbitrage résultant de la décision existante et de la (nouvelle) décision à venir de l'Administrateur soit et/ou fasse partie intégrante du présent dossier (tel une réunion d'actions);

LE TOUT avec frais contre l'Administrateur.

Montréal, ce 17 octobre 2007



ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI