



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

**CANADA
Province de Québec
District de Québec
Dossier no: 2009-007
SORECONI : 090211001
PLG 094573**

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Léonce-E. Roy

Pour les bénéficiaires : Syndicat de copropriété
Le Parc de la Marina Lévis

Pour l'Entrepreneur : Donald Thériault et Martin Chouinard
(Le Parc de la Marina Lévis inc.)

Pour l'Administrateur : Me François Laplante
(Savoie, Fournier)

Date de l'enquête et audition : 27 mars 2009
Audience : Palais de justice de Québec
Cour fédérale

Date de la décision arbitrale : 14 avril 2009

IDENTIFICATION DES PARTIES

[1] **L'entrepreneur général** est la Société Cogepco immobilier inc. présidée par l'homme d'affaires Donald Thériault, qui a procédé à la construction d'un ensemble de condominiums (32), répartis sur huit (8) unités. Pour ce faire, il était associé au promoteur, Le Parc de la Marina Lévis inc. (9124-1695 Québec inc.), présidé par M. Martin Chouinard.

[2] **Le bénéficiaire** est le Syndicat de copropriété Le Parc de la Marina dont les administrateurs sont le président Michel Bertrand et M. Marc Robichaud.

[3] **L'APCHQ** administre la garantie des bâtiments résidentiels neufs et était représentée à l'enquête par Me François Laplante assisté de l'inspecteur Yvan Gadbois, T.P.

FAITS PRÉLIMINAIRES

[4] Le 1^{er} août 2008, le Syndicat de copropriété signalait les anomalies observées sur les parties communes de l'immeuble Le Parc de la Marina Lévis inc. Dans une lettre reçue par l'APCHQ le 15 septembre 2008, on y note les lacunes suivantes :

- Refoulements d'eau occasionnels à l'évier de cuisine, unité #106 provenant vraisemblablement d'un étage supérieur;
- Infiltration d'eau dans le garage vis-à-vis les stationnements #7, #8, #9;
- Constatation de l'inclinaison de blocs du talus sur la façade de l'immeuble, supposant un affaissement de la base au sol;
- Bris mineur sur le toit (danger d'infiltration d'eau);
- Infiltration d'eau par la cheminée du foyer de l'unité #407;
- Bris de la dalle de béton sous les deux (2) grandes portes de garage; (Travaux urgents à être effectués avant l'automne);

- Des fenêtres difficiles à ouvrir et une moulure de plastique cassée à l'une d'elles pour l'unité #201, partie commune;
- À l'unité #201, cadrage de la porte patio bosselé et manquant de rigidité (ajustement nécessaire des composantes de la porte dans les glissières);
- Toujours à l'unité #201, isolement acoustique déficient entre son unité et l'unité voisine (bruits provenant des tiroirs de cuisine ou bureau);
- Bruits également de chute d'eau en provenance d'une unité supérieure et craquements lors de l'expansion de la tuyauterie; constat de la vibration provenant du plancher par le copropriétaire;
- Porte de service au garage, côté est, seuil, cadrage et isolant en mauvais état;
- Dommages causés lors de la construction de l'immeuble;
- Seuil de la porte de service, côté ouest, également endommagé;

[5] Dans sa lettre de dénonciation du 1^{er} août 2008, le président du syndicat signalait que la livraison des parties communes remontait au 1^{er} décembre 2005. Il écrivait en conclusion qu'il anticipait une réponse écrite au plus tard le 20 août 2008.

[6] Le 10 septembre suivant, le président Martin Chouinard du Parc de la Marina Lévis inc. répondait à Michel Bertrand, président du syndicat. Ainsi, il apportait diverses explications aux anomalies observées :

1. Refoulement d'eau dans l'évier de l'unité #6; il alléguait que cela était dû à un usage abusif de savon et que cette obstruction partielle du drain relevait de la maintenance et de l'entretien par le propriétaire;
2. Infiltration d'eau dans le garage, stationnements #7, #8 et #9 : après une explication sommaire, il écrivait que cela relevait également de la maintenance et de l'entretien par le propriétaire;
3. Bloc de talus : il niait affaissement apparent et évoquait des travaux ultérieurs qui auraient pu être la cause du déplacement de quelques pierres; encore là il niait responsabilité en imputant que la maintenance et l'entretien relevaient du propriétaire;
4. Bris mineur sur le toit apparemment imputable au déplacement d'un fascia d'aluminium: fait partie des éléments d'entretien par le propriétaire;

5. Infiltration d'eau par la cheminée du foyer de l'unité #407 : l'entrepreneur en souligne la normalité due à l'accumulation de neige passant par-dessus la structure et la cheminée elle-même, ce qui serait imputable à l'entretien du propriétaire;
6. Bris à la dalle de béton sous la porte de garage : encore l'entrepreneur en impute la responsabilité au propriétaire car on aurait utilisé des abrasifs inappropriés malgré les avertissements servis à l'un des administrateurs et à un ancien employé. On avait prévenu de ne jamais utiliser sel et calcium pour faire fondre la glace sur le béton. Des recommandations avaient été données pour des produits sécuritaires, directives qui n'ont pas été suivies par la maintenance.
7. Fenêtres difficiles à ouvrir et moulure de plastique cassée à l'unité #201;
8. Cadrage de porte-patio à l'unité #201 et
9. Isolement acoustique, bruits et craquements à l'unité #201 :

Sous ces trois (3) dernières rubriques, l'entrepreneur répond que le propriétaire a suivi de près la construction et l'aménagement ainsi que les travaux de finition à l'automne 2005, et cela jusqu'à la signature du contrat en avril 2006. Il ajoute que le copropriétaire avait les clés et accès à son condominium durant cette période. Au surplus, au cours des années 2006 et 2007, l'entrepreneur déclare avoir procédé aux correctifs requis par ce copropriétaire. Il ne comprend pas pourquoi ces anomalies auraient été dénoncées près de trois (3) ans plus tard et cela après que le copropriétaire ait accepté son condo le déclarant en très bonnes conditions lors de la signature du contrat d'achat au début de 2006. De nouveau, on impute cette responsabilité à l'entretien et la maintenance que doit faire un copropriétaire.

10. Portes d'entrée piétonnière au garage : étant à l'usage de tous les copropriétaires et des fournisseurs, on souligne qu'il est normal que ces portes nécessitent un meilleur entretien. À la fin des travaux et lors du transfert de copropriété le 1^{er} décembre 2005, l'entrepreneur allègue qu'elles étaient en excellente condition. Dès lors, on en impute encore la responsabilité de la maintenance et de l'entretien à la copropriété.

[7] Terminant sa réponse par ces clarifications, le président de l'entreprise se disait fier de la qualité des installations et du bâtiment et souhaitait la responsabilisation des copropriétaires et du syndicat pour assurer une maintenance et un entretien réguliers afin d'empêcher des bris de survenir.

[8] Le 19 septembre 2008, la garantie de l'APCHQ servait un avis de quinze (15) jours au constructeur, demandant d'intervenir dans ce dossier et de l'informer par écrit des mesures qu'il entendait prendre pour remédier à la situation dénoncée. Copie de cette lettre était aussi adressée au président du

syndicat alors qu'on le prévenait aussi que le défaut d'intervention de l'entrepreneur conduirait à une inspection de la propriété sujet.

[9] En date du 30 octobre 2008, le président du syndicat donnait un nouveau signalement de trois (3) anomalies observées et il requérait du service d'inspection de l'APCHQ d'ajouter ces éléments aux demandes du 1^{er} août 2008, à savoir :

- a) Installation déficiente de la pompe à eau (réservoir de la salle d'ascenseur);
- b) Puits sous l'ascenseur, sonde inadéquate, bassin servant à recueillir l'eau sous le niveau du drain n'ayant que trois cm de profondeur;
- c) Boulon d'ancrage sur la base d'un pilier d'ascenseur (côté droit inexistant);

[10] Le 14 novembre 2008, l'entrepreneur répondait aux anomalies additionnelles révélées le 30 octobre précédent.

- a) Ainsi il mentionnait que pour la pompe à eau, il faut prévoir une surveillance occasionnelle et un entretien préventif pour assurer un bon fonctionnement. Une cédule d'entretien doit être maintenue par une personne responsable.
- b) Sonde du puits de l'ascenseur : l'entrepreneur fait remarquer qu'on doit veiller à ce que le bassin et le tuyau d'évacuation soient toujours propres et qu'ils n'empêchent pas la sonde de bien fonctionner. Cette sonde est celle recommandée pour des installations du genre et elle est conforme.
- c) Le boulon d'ancrage sur pilier d'ascenseur : l'entrepreneur allègue qu'il sera fourni et installé au cours des prochains jours.

DÉCISIONS DE L'ADMINISTRATEUR

[11] Le 23 janvier 2009, l'administrateur Yvan Gadbois à la suite d'une inspection effectuée le 16 décembre 2008 rendait une décision accueillant la demande de réclamation du syndicat pour les points 1 à 3 et la rejetant pour les points 4 à 18.

[12] Dans une conclusion additionnelle, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis dans les trente (30) jours

de la réception de la décision pour les points 1 et 2 et au plus tard le 15 mai 2009 pour le point 3.

[13] Dans une décision amendée du 23 février 2009 l'inspecteur Yvan Gadbois, sans autre inspection additionnelle, rendait au nom de l'administrateur une seconde décision qui annulait la première du 23 janvier 2009. Il abordait en résumé la nature de la garantie avec les obligations légales ou contractuelles imputables à l'entrepreneur;

[14] Dans une seconde partie de la décision, il se disait d'avis que les situations aux points 1 à 3 nécessitaient une intervention immédiate par des travaux d'urgence ou la prise de mesures conservatoires. Il signalait que ces situations rencontraient tous les critères du vice caché.

[15] Pour les points 4, 5, 6 et 7, l'administrateur s'est dit d'avis que les situations observées rencontraient aussi tous les critères du vice caché. Il ajoutait qu'ils ont été dénoncés par écrit dans la troisième année de la garantie portant sur les vices cachés.

[16] Ces vices sont ceux portant sur le bris de la dalle de béton sous les portes du garage (point 4), ainsi que des infiltrations d'eau aux stationnements #7, #8 et #9 (points 5, 6 et 7). Encore là, il estimait qu'il s'agissait de vices cachés. L'administrateur a donc accueilli la demande du syndicat à l'égard de ces quatre (4) points.

[17] Quant au point 8, l'absence de boulon d'ancrage sur la base d'un pilier de l'ascenseur, l'administrateur a rejeté cette demande de réclamation du bénéficiaire au motif qu'il ne rencontrait pas tous les critères d'un vice caché de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.

[18] Quant au refoulement d'eau de l'évier de cuisine à l'unité #106, le point 9, l'administrateur a rejeté cette demande de réclamation au motif que le délai de dénonciation avait excédé le critère du délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou de la survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

[19] Dès lors, l'administrateur a rejeté la demande puisqu'il s'était écoulé plus de six (6) mois à partir du moment où le bénéficiaire de l'unité #106 a décidé de dénoncer l'affaire à l'administrateur par l'intermédiaire du syndicat de copropriété.

[20] Bref, en conclusion, l'administrateur a accueilli les demandes sur les points # à 7 inclusivement lors de sa décision amendée. Il a rejeté la demande du représentant du syndicat sur les points 8 à 18 inclusivement.

[21] Puis il a ordonné à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis et/ou de procéder au remboursement des frais encourus par le syndicat en ce qui a trait aux points 1, 2 et 3 dans un délai de trente (30) jours de la réception de sa décision.

[22] Concernant les travaux saisonniers se rattachant aux points 4, 5, 6 et 7, l'entrepreneur s'est vu imposer l'obligation d'apporter les correctifs au plus tard le 15 mai 2009.

[23] C'est de cette décision amendée que le syndicat contestait le bien fondé. Quant à l'entrepreneur, il s'est dit pris par surprise et il aurait voulu lui-même contester certains points de la décision amendée.

[24] Cependant, le procureur de la garantie a fait remarquer que le délai pour ce faire était écoulé. Les parties ont un délai de trente (30) jours pour contester la décision amendée qui fut rendue le 23 février 2009. Quant au

bénéficiaire, on peut considérer que sa contestation initiale fut faite dans le délai. Cependant, celle de l'entrepreneur n'aurait jamais été faite par écrit.

[25] Après échange et discussion entre les représentants des parties, l'entrepreneur, séance tenante, a déposé une demande d'arbitrage pour le dossier 094573-1, alléguant rencontrer le délai de trente (30) jours prescrit par la loi.

[26] Le procureur de la garantie s'y est opposé au départ et les représentants du syndicat aussi. Cependant le tribunal a fait remarquer aux parties que le délai de trente (30) jours n'était pas nécessairement écoulé puisque le dépôt de la décision amendée est intervenu le 23 février 2009 et que la connaissance de cette décision serait intervenue deux ou trois jours plus tard aux parties. Comme le mois de février a 28 jours, prenant pour acquis que la connaissance serait intervenue le 26 février, il restait donc deux (2) jours à écouler en février et 28 jours en mars pour atteindre le délai de 30 jours.

[27] Pour la computation du délai, si on écarte le terme *a quo* et qu'on retient le terme *ad quem*, il est presque évident que la demande d'arbitrage déposée le 27 mars rencontrait les exigences du délai de trente (30) jours pour l'entrepreneur.

[28] Quant au bénéficiaire, sa première demande d'arbitrage suspendait le délai de prescription quant à la décision du 23 janvier 2009 (dossier 094573-1). Il aurait été aussi dans les délais le 27 mars pour demander un arbitrage complémentaire à la suite de la décision amendée puisque le délai de 30 jours n'était pas écoulé non plus pour lui.

[29] Devant cette situation juridique et à la suggestion du soussigné, les parties ont consenti à s'engager dans un processus de négociation qui a abouti à une entente à l'amiable et au terme de laquelle une seule question est demeurée

en litige. Il s'agit d'une question de droit qui impliquait en particulier un des copropriétaires absent bien que représenté par le syndicat dont le président et un autre administrateur.

RÈGLEMENT À L'AMIABLE

[30] Séance tenante, les parties ont déclaré s'être entendues sur les points 1 à 7 inclusivement énoncés aux pages 5 et 6 de la décision de l'administrateur.

[31] Ainsi, l'employeur effectuera les travaux requis et/ou remboursera le bénéficiaire pour les dépenses encourues en rapport avec les points 1 à 4 inclusivement. Dans le cadre de cette entente, l'entrepreneur accepte d'apporter les correctifs et/ou le remboursement tout en ne faisant aucune admission quant à sa responsabilité. Il le fait sans préjudice.

[32] Plus particulièrement sur le point 1 l'entrepreneur s'engage à rembourser un montant d'environ **300,00 \$** sur présentation de factures par le syndicat des copropriétaires.

[33] Sur le point 2, l'entrepreneur s'engage à compenser le syndicat par un montant de **100,00 \$** en autant qu'il présente une facture à cet effet; au surplus, l'entrepreneur effectuera une réparation du gypse au plafond du garde-robe de l'unité #407.

[34] Relativement au point 3, l'entrepreneur s'est engagé à verser un montant de **400,00 \$** pour des installations temporaires. Des travaux futurs seront exécutés par l'entrepreneur concernant la réinstallation d'une pompe en vue de rendre le tout fonctionnel et conforme aux normes en vigueur.

[35] Concernant le point 4, l'entrepreneur s'est engagé à rembourser au syndicat les frais encourus d'environ **1 032,81 \$** pour l'installation temporaire

d'une plaque d'acier par-dessus le caniveau, à l'entrée ouest du garage, sur production d'une pièce justificative (facture). L'entrepreneur a également convenu d'exécuter des travaux correctifs pour rendre plus fonctionnelles l'entrée et la sortie du garage; ainsi les grilles seront alors conformes aux normes et devront rencontrer la performance moyennant un entretien normal.

[36] Sur les points 5, 6 et 7 l'entrepreneur s'est engagé à faire les vérifications et investigations pour identifier l'origine des infiltrations d'eau et au besoin pour les corriger. Le tout sera fait à sa charge et à ses frais.

[37] Quant au point 8, l'entrepreneur s'engage à poser le boulon manquant même si l'administrateur aux termes de sa décision avait rejeté cette demande de réclamation du bénéficiaire (item 8, p. 6).

[38] Tous ces travaux correctifs et ces compensations financières seront rencontrés pour la date d'échéance du 1^{er} juin 2009.

[39] Relativement au point 9 touchant le refoulement de l'évier de cuisine à l'unité #106, le bénéficiaire se désiste de sa demande d'arbitrage, déclarant avoir fait faire les travaux nécessaires et acceptant d'en assumer personnellement le coût.

[40] Sur les points 10 à 15 inclusivement, le bénéficiaire maintient sa position et reconnaît qu'il doit en assumer le fardeau de preuve. Cela concerne essentiellement l'unité #201. L'entrepreneur a contesté la demande en lui opposant le délai de six mois.

[41] Quoi qu'il en soit, les parties demeurent en litige sur ces points impliquant un copropriétaire qui occupe l'unité #201. En aucun temps, les représentants du syndicat n'ont voulu prendre position pour régler à l'amiable ces points, compte tenu du moyen légal invoqué par l'entrepreneur.

[42] Sur le point 16, à savoir les blocs de talus en façade du bâtiment, le syndicat se désiste de sa demande, ayant pris note du rejet qu'en avait fait l'administrateur.

[43] Il en est de même pour la demande d'arbitrage relativement aux points 17 et 18, le syndicat s'en étant désisté séance tenante. De l'avis de l'administrateur dans sa décision, il ne s'agissait pas de travaux d'urgence ou de mesures conservatoires nécessitant intervention immédiate. En conséquence, l'administrateur avait constaté le défaut chez le bénéficiaire de respecter la procédure de conciliation obligatoire décrite à la section « C » du contrat de garantie.

[44] Bref, cette entente disposait de l'ensemble des points en litige excluant ceux que l'on retrouve aux points 10 à 15 inclusivement concernant l'unité #201 possédée par un copropriétaire.

[45] Vu les pouvoirs qui me sont conférés par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et plus particulièrement par les art. 8 à 11,

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

DONNE ACTE ET ENTÉRINE l'entente à l'amiable intervenue entre les parties le 27 mars 2009, telle que décrite aux par. 30 à 44 inclusivement de la présente;

ORDONNE à l'employeur d'apporter les correctifs promis et d'assumer les compensations financières dans le délai prescrit et selon les conditions énumérées;

ORDONNE à l'employeur d'apporter les correctifs promis et d'assumer les compensations financières dans le délai prescrit et selon les conditions énumérées;

PREND ACTE du désistement du syndicat sur les points 9, 16, 17 et 18;

RÉSERVE juridiction sur les points 10 à 15 concernant les anomalies évoquées par le copropriétaire de l'unité #201, étant entendu que les parties aux présentes n'ont pu s'entendre entre elles et que le litige demeurerait entier;

AU SURPLUS, le tribunal a été mandaté le 1^{er} avril 2009 par Soreconi pour entendre et disposer d'une autre demande d'arbitrage qui semble correspondre aux 5 points en litige en rapport avec l'unité #201, ce qui signifie que le débat entre les parties et le copropriétaire du #201-4902 St-Laurent, Lévis, devra être tranché lors d'une audition spéciale où seront reconvoquées toutes les parties, incluant le copropriétaire concerné.

LE TOUT pour valoir à toutes fins que de droit.

QUÉBEC, ce 14 avril 2009.


LÉONCE-E. ROY, arbitre

