

---

**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 INC.**  
(SORECONI)

---

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**

Dossier n° : 090605001

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ  
HABITATION BÉLAIR 4**  
Demandeur  
C.  
**BEAU-DESIGN INC. (FAILLI)**  
Défenderesse  
et  
**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**  
Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart  
Pour le Bénéficiaire : M<sup>me</sup> Sylvie Levasseur  
Pour l'Entrepreneur : Beau-Design inc. (Failli)  
Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> François Laplante  
SAVOIE FOURNIER

Date de la Décision : 21 octobre 2010

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossier no : 090605001  
2010.10.21

## IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE: SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ  
HABITATION BÉLAIR 4  
6960, 23<sup>e</sup> avenue, app. 5  
Montréal (Québec) H1T 4B8  
(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR: LES CONSTRUCTIONS BEAU-DESIGN INC.  
(FAILLI)  
(ci-après « l'**Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR: LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7  
(ci-après « l'**Administrateur** »)

---

## CHRONOLOGIE

2008.10.31 Avis reçu par l'Administrateur quant à :

- Date de réception des parties communes;
- Déficiences d'étanchéité de l'enveloppe causant des infiltrations d'eau;
- Déficiences d'installation;
- Revêtement de béton des balcons.

2009.02.09 Avis reçu par l'Administrateur quant à :

- Dépôt de trois rapports d'expertise datés de mai 2008, 8 octobre 2008 et 5 février 2009
- Demande de remboursement de dépenses.

2009.05.11 Décision de l'Administrateur (dossier 017679-2).  
2009.06.05 Demande d'arbitrage.  
2009.06.15 Nomination de l'Arbitre.  
2009.10.16 Réception du cahier de pièces de l'Administrateur.  
2009.10.20 Conférence préparatoire.  
2009.10.20 Décision intérimaire quant au déroulement de l'instance.  
2009.10.27 2<sup>ième</sup> Conférence préparatoire.  
2009.10.30 Avis d'enquête et audition.

2009.11.10	Transmission de documentation par l'Administrateur au Tribunal et Parties (exemplaire d'un contrat préliminaire) et confirmation de similitude des autres tels contrats aux dossiers de l'Administrateur.
2009.11.05	Réception du cahier de pièces du Bénéficiaire.
2009.11.11	Dépôt par Bénéficiaire de précisions sur témoins experts, preuve de factures et 2 <sup>e</sup> rapport d'expertise d'ingénierie.
2009.11.12	Enquête et audition.
2009.12.01	Envoi de Subpoena par l'Administrateur à Mme Millotte.
2009.12.01	Décision intérimaire. – Ordonnance sur délai de signification.
2009.12.09	Demande de remise d'enquête et audition (Bénéficiaire).
2010.12.15	Avis d'enquête et audition.
2010.01.20	Confirmation d'enquête et audition.
2010.01.26	Enquête et audition.
2010.02.09	Avis d'enquête et audition.
2010.03.17	Enquête et audition.
2010.03.23	Avis d'enquête et audition.
2010.04.15	Enquête et audition – plaidoiries.

## MANDAT ET JURIDICTION

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par nomination du soussigné en date du 15 juin 2009 en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le «**Règlement**») en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1). Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et juridiction du Tribunal a été alors confirmée.

## LITIGE

[2] Le litige est un appel d'une décision de l'Administrateur datée du 11 mai 2009 (dossier 017679-2) (la «**Décision**») qui portait sur 4 points de réclamation pour couverture sous un plan de garantie au Règlement et visé par les présentes (le «**Plan** »):

Point n <sup>o</sup> 1:	Déficiences d'étanchéité de l'enveloppe causant des infiltrations d'eau au niveau des portes et des dommages à certains planchers;
Point n <sup>o</sup> 2 :	Déficiences d'étanchéité aux allèges de certaines fenêtres;
Point n <sup>o</sup> 3 :	Revêtement de béton des balcons;
Point n <sup>o</sup> 4 :	Demande de compensations monétaires.

[3] La Décision indique que :

« ... les points 1 à 4 ont été dénoncés par écrit après l'échéance de la garantie dont la durée maximale est de cinq (5) ans à partir de la fin des travaux.»

et

«... la date de réception des parties communes établie au rapport de décision du 23 septembre 2005 n'a pas été contestée dans les délais prévus... non plus que les décisions rendues par l'administrateur sur les 17 points de la réclamation (dossier 17679-1), lesquels sont repris en résumé et reformulés globalement sous les points 1 à 3 de la présente réclamation.

Quant au point 4, on constate au surplus que le contrat de garantie ne comporte aucune clause à cet effet et donc, ne relève pas de la juridiction de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ.

**Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ces points. »**

[4] La Décision fait suite à une décision antérieure de l'Administrateur en date du 23 septembre 2005 (avec Addenda en date du 22 novembre 2005) (dossier 017679) sous laquelle l'Administrateur adressait alors 17 points de réclamation du Bénéficiaire (pièces A-6 et A-8 respectivement) (la «**décision05**»).

[5] Cette décision05 adresse ces points de réclamation soit constatant entente avec l'Entrepreneur, soit que les points avaient été dénoncés « ... après l'échéance de la garantie portant sur les vices cachés, dont la durée est de trois (3) ans à partir de la réception » ou que « ...les situations ne comportent pas le niveau de gravité d'un vice majeur ... », ou que les points ont été dénoncés hors des délais prévus au Règlement, ou sont des exclusions de garantie.

[6] Plus particulièrement, la décision05 pourvoit à ce que les points 5 à 16 ont été dénoncés par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les vices cachés, ce qui en soit emporte que l'Administrateur s'appuie sur sa prétention, sa détermination unilatérale, que la réception des parties communes est en date du 31 juillet 2001.

[7] On indique d'autre part que le point 4 vise des travaux de parachèvement dans les parties communes, ce qui n'est pas sujet à couverture par le Plan selon l'Administrateur. Les points 1 à 3 sont sujets d'une entente avec l'Entrepreneur et finalement le point 17 est une exclusion de garantie, ce qui complète dans ces circonstances selon l'Administrateur l'ensemble des points visés alors par la réclamation du Bénéficiaire; par la suite, par Addenda (pièce A-8), l'Administrateur adresse ces points 1 à 3 qui n'ont alors pas été complétés nonobstant entente

initiale, considérant un point comme situation apparente, un autre fut retiré par le Bénéficiaire et le troisième, sous les mêmes critères que la décision de septembre 2005 considéré dénoncé après l'échéance de la garantie pour vices cachés (3 ans de la réception des parties communes).

- [8] La décision05 indique sous la rubrique 'Historique du dossier' que la 'Réception des parties communes' est le 31 juillet 2001.
- [9] Par la suite, le Bénéficiaire mandate différents rapports, soit un avis d'une firme d'architectes daté de février 2006 intitulé 'Déficiences de construction' (pièce A-9), un rapport daté de mai 2008 intitulé 'Expertise de toiture' d'experts-conseils en bâtiments (pièce A-10), un rapport daté de septembre 2008 d'une firme d'ingénierie civile intitulé 'Étanchéité de l'enveloppe du bâtiment' (pièce A-11) et un deuxième rapport de cette firme d'ingénierie daté de novembre 2008 (pièce B-15).
- [10] Le litige découlant de la Décision tient principalement aux prétentions du Bénéficiaire présentées par avis écrit en octobre 2008 (pièce A-12) :
- qu'un avis de fin des travaux n'a pas été reçu de l'Entrepreneur,
  - et que la réception des parties communes n'a pas eu lieu en juillet 2001 (date entre autre identifiée à la décision05 comme date de réception des parties communes),
  - et que (pièce A-12, en février 2009) l'Administrateur est en défaut d'avoir veillé à une juste application du Règlement lors de la décision05, étant de sa responsabilité (et non celle du Bénéficiaire) d'assurer qu'un avis de fin des travaux soit envoyé au Bénéficiaire et aux copropriétaires,

~ alors que l'Administrateur considère (tel qu'énoncé à la Décision) que:

- la fin des travaux est un fait acquis, et
- que la date de réception des parties commune a été établie à la décision05 et n'a pas été contestée dans les délais prévus au Règlement
- et subsidiairement que les 17 points de la décision05 – qui sont d'ailleurs ceux repris et reformulés aux premiers 3 points visés par la Décision – n'ont pas aussi été contestés dans les délais prévus au Règlement.

et les Parties conviennent auprès du Tribunal de déterminer en premier lieu à ce stade des procédures la recevabilité du recours, préalablement à toute preuve relativement aux vices ou malfaçons autrement alléguées et aux dommages en découlant, s'il en est.

## **DÉROULEMENT DE L'INSTANCE QUANT AUX PIÈCES ET OBJECTIONS**

- [11] Les Pièces déposées par l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A-, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier de l'Administrateur ou telles que numérotées en suivi conséquent alors que déposées par la suite ou lors de l'audition.
- [12] D'autre part, les Pièces déposées par le Bénéficiaire préalablement et lors de l'audition sont identifiées comme B-, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier de pièces et Inventaire initialement reçu par le Tribunal le 8 novembre 2009 et amendé en sa forme finale et reçu par le Tribunal le 17 mars 2010.
- [13] Les Parties ont confirmé leur acceptation respective des Pièces pour fins de véracité et exactitude, sauf quant aux pièces B-21 et B-22 respectivement déposées sous réserve d'objections du procureur de l'Administrateur.
- [14] Le Tribunal a reçu le dépôt des Pièces B-21 et B-22 sous réserve d'objections du procureur de l'Administrateur. Le Tribunal statue que l'admissibilité des relevés de dépenses et factures sous B-21 ne sont, à ce stade des procédures, que pour fins de la trame factuelle relativement à la recevabilité du recours et non pas quant une détermination de dommages et intérêts, s'il en est, par la suite; quant à l'objection de l'Administrateur sur B-22, celle-ci est maintenue et conséquemment la Pièce B-22 n'est pas admise et retirée de la preuve documentaire aux présentes.

## **LES FAITS PERTINENTS**

- [15] L'Administrateur confirme que l'Entrepreneur est failli.
- [16] Le Bénéficiaire est représenté par Madame Sylvie Levasseur, administrateur de la copropriété Bénéficiaire et sa présentation très organisée des prétentions du Bénéficiaire et des éléments de preuve sous-jacents se doit d'être soulignée; soulignant aussi la réplique du savant procureur de l'Administrateur, incluant des efforts de retrouver témoins et preuve, difficulté accrue alors que l'Entrepreneur est failli; efforts que constate le Tribunal de la part des représentants des deux parties recherchant de permettre au Tribunal d'avoir la meilleure appréciation des faits qu'il peut être permis dans les circonstances, prenant aussi en considération l'origine de certains éléments factuels qui remontent à près d'une décennie.

- [17] Le Bénéficiaire, constitué en syndicat de copropriété par Déclaration de Copropriété sous acte notarié en date du 21 mars 2001 (Pièce A-1) (la «**Déclaration CP**»), se compose de deux numéros domiciliaires d'adresses ayant respectivement trois et six appartements, donc un total de neuf unités d'habitation.
- [18] Les ventes initiales au premier acheteur par l'Entrepreneur sont intervenues entre le 29 mars 2001 et le 29 mai 2002 (voir Pièce B1-1 et A-20) avec contrat préliminaire et contrat de garantie intervenus entre approximativement le 15 janvier 2001 et le 9 février 2002.
- [19] La valeur relative de chaque fraction de la copropriété est égale selon les articles 24 et 25 de la Déclaration CP à la quote-part de chaque propriétaire dans les parties communes et détermine d'autre part le nombre de voix qui y sont attachées pour chaque copropriétaire (qui dispose d'un nombre de voix proportionnel en conformité de l'article 126 de la Déclaration CP).
- [20] Une preuve contradictoire quant au transfert d'une majorité desdites voix à des copropriétaires autres que l'Entrepreneur déclarant à la Déclaration CP est présentée d'une part par l'Administrateur comme cristallisée en date du 12 décembre 2001 (Pièce A-20).
- [21] D'autre part, le Bénéficiaire soumet que la fraction 830-3 (représentant l'appartement no. 1 du 6960 23<sup>e</sup> avenue), a été initialement vendue à un prête-nom, A. Courtemanche (quoiqu'en témoignage C. Bédard («**Bédard**»), secrétaire trésorier, actionnaire et représentant de l'Entrepreneur, indique ne pas connaître M. Courtemanche) et que cet appartement a continué à être utilisé comme bureau des ventes (jusqu'à sa vente subséquente à M. Surprenant le 25 avril 2002) ayant comme conséquence que ce transfert d'une majorité est plutôt cristallisé au 4 avril 2002 lors de la vente initiale de l'appartement no. 2 du 6960, 23<sup>e</sup> avenue.
- [22] Le Tribunal considère que ledit transfert est cristallisé au 4 avril 2002.
- [23] M. Claude Mercier («**Mercier**»), architecte, est entendu lors de l'audition du 12 novembre 2009 et confirme qu'il est le professionnel retenu par l'Entrepreneur pour pourvoir à l'inspection des bâtiments visé aux présentes.
- [24] La preuve documentaire déposée (Pièce A-2 en liasse) démontre que pour chacune des deux adresses résidentielles, le formulaire «Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties communes – Étape 5B» indique que c'est l'Entrepreneur qui a signé en son propre nom et à titre de représentant du syndicat des copropriétaires et que Mercier signe à titre de professionnel du bâtiment, et quoique le Tribunal note diverses ratures et liquide correcteur (sur

certaines dates) le Tribunal est d'avis que cette déclaration incluse au formulaire peut être datée du 31 juillet 2001.

- [25] En témoignage, suite à différentes questions en contre-interrogatoire, Mercier semble indiquer que selon lui le bâtiment au 6960 était «prêt pour être utilisé» mais que lors de l'inspection en juillet 2001 pour le bâtiment au 6956, il se rappelle moins des éléments de son examen, que celui-ci est généralement uniquement visuel et que «... j'imagine que si j'ai signé, c'est terminé» mais qu'il est possible qu'il n'est pas entré dans le bâtiment et que certainement il n'a pas accédé au toit et que quant aux balcons, il les a examinés d'en bas, du trottoir. Le Tribunal note d'autre part du témoignage de Bédard que l'Entrepreneur a bâti plus de 250 unités sur la même rue et que Mercier agissait à titre de professionnel du bâtiment dans l'ensemble des cas.
- [26] L'Entrepreneur a admis que des avis de fin de travaux (au sens donné à cette expression à l'article 25 du Règlement) n'ont pas été expédiés aux copropriétaires ou au Bénéficiaire et l'Administrateur admet qu'il n'a pas de tel avis à son dossier.
- [27] Le Bénéficiaire soumet une série de Déclarations annuelles de personne morale déposées auprès de l'Inspecteur général des institutions financières (Québec) dont l'assujetti est le Bénéficiaire et qui indiquent en 2002 (Pièce B12-4) l'Entrepreneur comme seul administrateur, en 2003 (Pièce B12-5) l'Entrepreneur comme administrateur (avec trois copropriétaires comme dirigeants) et en 2004 (Pièce B12-6) l'Entrepreneur et deux copropriétaires comme administrateurs. Le Tribunal note que chacune de ces déclarations est uniquement attestée par Madame Millotte, alors copropriétaire et selon la preuve non contredite présentée par le Bénéficiaire, administrateur du syndicat.

## **PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIES**

### **LE BÉNÉFICIAIRE**

- [28] Le Bénéficiaire soumet que le Règlement requiert que le Bénéficiaire doit recevoir un avis de fin de travaux, qu'il y a admission qu'il n'y a pas eu de tel envoi et donc qu'il n'y a jamais eu de réception des parties communes.
- [29] Le Bénéficiaire prétend qu'il est évident que l'Entrepreneur ne peut signer pour le Bénéficiaire dans le cadre de l'article 25 et de son application et que l'Administrateur aurait dû le reconnaître en 2005 lors de la décision05 et que ceci est une erreur grave de l'Administrateur, et que c'est la responsabilité de l'Administrateur et non du Bénéficiaire de constater la non-conformité d'une réception de parties communes fixée en 2001.

## **L'ADMINISTRATEUR**

- [30] L'Administrateur considère que la décision05 identifie une date de réception des parties communes au 31 juillet 2001 et que le Bénéficiaire n'a pas contesté cette détermination dans les délais prévus au Règlement.
- [31] L'Administrateur soumet qu'il n'y a aucune disposition du Règlement en vigueur aux dates applicables qui requière que le syndicat soit contrôlé par des copropriétaires autres que l'Entrepreneur et d'autre part qu'aucune disposition du Règlement n'empêche que le syndicat agissant à la procédure de réception soit l'Entrepreneur déclarant à la Déclaration CP.
- [32] L'Administrateur plaide que la Décision acquière suite à l'expiration des délais de contestation un caractère de chose jugée et que la détermination de la date de réception fait partie intégrante de cette Décision.
- [33] L'Administrateur plaide subsidiairement qu'il ne serait pas équitable de prétendre qu'il n'y a pas eu de réception ou de «retourner au Plan» dans une tentative de couverture *a posteriori*.
- [34] L'Administrateur plaide aussi que le Bénéficiaire n'a pas contesté la caractérisation de tout vice ou déficience allégué comme n'étant pas un vice majeur tel que déterminé à la décision05 et que l'on tente maintenant de le faire plus de trois ans à la suite, contestation qui est significativement hors délai.

## **ANALYSE ET MOTIFS**

### **DISPOSITIONS LÉGISLATIVES**

- [35] Il est nécessaire dans le cadre de l'analyse des présentes de saisir les dispositions législatives pertinentes au Règlement, soit *inter alia* :

« 25. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

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

«fin des travaux des parties privatives»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs à sa partie

privative sont exécutés ou au plus tard la date de fin des travaux des parties communes;

«parachèvement des travaux»: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

«parties communes»: celles faisant partie du bâtiment et énumérées à l'acte constitutif de copropriété ou, en l'absence de dispositions spécifiques dans cet acte, celles énumérées à l'article 1044 du Code civil.

«réception de la partie privative»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter la partie privative qui est en état de servir à l'usage auquel on la destine et dont, s'il y a lieu, certains travaux sont à parachever ou à corriger;

«réception des parties communes»: l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires.

***(Pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006, la définition «réception des parties communes» a été remplacée (D. 39-2006, a. 30)). »***

D. 841-98, a. 25; D. 39-2006, a. 9.

**35.1.** Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

D. 39-2006, a. 17.

[36] D'autre part, notons aussi la définition de l'expression «réception des parties communes» prévue précédemment à l'article 25 du *Règlement* (avant la modification de 2006) qui s'applique aux bâtiments dont la construction a débuté avant le 7 août 2006 :

« **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 de la

réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires. »<sup>1</sup>

[37] Il faut aussi prendre note, tenant compte que diverses jurisprudences citées ou consultées s'y attardent, et que l'on y retrouve codifié pour la première fois le concept de contrôle du syndicat par l'Entrepreneur, que le législateur a ajouté au *Règlement* par l'introduction de l'article 25.1, entré en vigueur avec effet immédiat le 23 février 2006, qui se lit :

« **25.1.** Aux fins de la présente sous-section, la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° les travaux sont terminés ;
- 2° le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur ;
- 3° l'avis de fin de travaux transmis au syndicat par l'entrepreneur l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception ;
- 4° il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.

D. 39-2006, a. 10

### **QUESTIONS SOUS ÉTUDE**

[38] Dans ce dossier, il est nécessaire selon le Tribunal d'adresser en premier lieu les éléments suivants :

[37.1] Peut-on fixer une réception des parties communes dans le cadre d'un contrat intervenu avant l'entrée en vigueur de l'article 25.1 du Règlement (qui prévoit maintenant présomption de réception des parties communes - soit selon les dispositions transitoires applicables, tout contrat de garantie en cours au 26 février 2006) alors qu'un avis de fin des travaux des parties communes n'a pas été expédié par l'Entrepreneur et donc n'a pas été reçu selon cette mécanique par le syndicat des copropriétaires et chaque bénéficiaire connu?

[37.2] On se rappellera que la date de réception des parties communes détermine la date de départ de certaines couvertures au plan de garantie qui sont assujetties à des délais extinctifs.

[37.3] Dans l'éventualité où un avis de fin des travaux est autrement requis pour concrétiser une réception de parties communes quelconque, la

détermination par l'Administrateur d'une date de fin des travaux sous la décision<sup>05</sup> emporte-t-elle cet avis et sa non-contestation dans les délais applicables emporte-t-elle à son tour un acquiescement du Bénéficiaire ou une déchéance de ses droits à contester celle-ci?

[37.4] Subsidiairement, quel est l'impact de la Décision, s'il en est, sur cette détermination?

## **ANALYSE**

### **Non transmission d'un avis de fin des travaux des parties communes**

- [39] Les Parties ont chacune déposé une jurisprudence abondante en support de leurs prétentions et il convient d'analyser plusieurs de ces diverses décisions pour nos fins.
- [40] Dans l'affaire *241 Deslières c. Société en commandite Clairevue et APCHQ*<sup>2</sup>, un avis de fin des travaux des parties communes avec date de fin des travaux en mai 2005 et une déclaration de réception des parties communes de janvier 2006 sont au dossier de l'administrateur, sont uniquement signés par des représentants de l'entrepreneur (incluant l'architecte à titre de professionnel) et ne sont transmis aux copropriétaires et syndicat que, pour la réception des P.C., suite au dépôt en 2007 d'une réception des parties communes préparée par les bénéficiaires et, pour l'avis de fin des travaux, lors de l'arbitrage.
- [41] Les parties conviennent d'ailleurs que l'avis de fin des travaux n'a jamais été reçu et l'administrateur (même organisme que l'Administrateur aux présentes qui plaide aujourd'hui le contraire) plaide de plus que la réception des parties communes ne peut être déterminée parce que la définition de cette réception des parties communes exige qu'un avis de fin des travaux ait été reçu par les copropriétaires et le syndicat, ce qui dans cette affaire (comme la nôtre) n'avait pas été le cas.
- [42] Se basant sur cette exigence non remplie, l'administrateur invite dans l'affaire *Deslières* à une réception des parties communes six mois suivant la première assemblée des copropriétaires, s'appuyant sur une certaine jurisprudence (de nouveau déposée aux présentes par l'Administrateur) ayant choisi cette solution, soit l'affaire *Mélatti*<sup>3</sup>.
- [43] Le Tribunal dans *Deslières*, sous la plume de notre collègue Me A. Zoltowski, soulève d'une part la question d'une absence de réception d'un avis de fin des travaux par l'omission et négligence de l'entrepreneur et (notant qu'aucune jurisprudence sur ce point précis n'est soumise et s'appuyant sur sa compétence en équité) détermine une date de réception des parties communes qui

correspond à la date d'une déclaration d'un professionnel retenu par le bénéficiaire (postérieure donc d'environ 18 mois à la déclaration effectuée par le professionnel représentant de l'entrepreneur); d'autre part, le Tribunal fixe une date de réception des parties communes, ayant analysé divers travaux effectués par l'entrepreneur suite à l'occupation de l'immeuble par des acheteurs copropriétaires qui, selon nous, s'appuie principalement sur une évaluation par le Tribunal du concept contenu à la définition de 'Fin des travaux des parties communes' sous l'article 25 du Règlement qui prévoit que la date se doit d'être lorsque :

« ...le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine. »

[44] La décision de notre confrère Me J. Edwards dans l'affaire *Mélati* sur laquelle l'administrateur désirait appuyer sa politique administrative du temps est aussi analysée entre autre sous la plume de l'arbitre Me J. Despatis dans une décision bien structurée de novembre 2008 sous *Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hyppolyte c. 9129-2516 Québec inc. et APCHQ*<sup>4</sup>. Me Despatis souligne que :

« La réception des parties communes d'une copropriété est une étape cruciale pour déterminer l'étendue de certaines garanties énoncées au *Règlement* puisque certaines couvertures sont assujetties à des délais extinctifs qui courent à compter de la réception des parties communes. »

et citant l'article 33 du Règlement :

« **33.** Chaque partie privative visée par la garantie doit être inspectée avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

L'inspection doit être différée lorsque la réception de la partie privative intervient après la fin des travaux des parties communes.

Les parties communes visées par la garantie doivent être inspectées avant leur réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur. »

D. 841-98, a. 33.

notre distinguée consœur indique :

« Ainsi, le *Règlement* entoure cette question de la réception d'un indéniable formalisme exigeant que soit associé à l'exercice un professionnel du bâtiment

désigné par le syndicat et qui comporte une inspection conjointe en règle des parties communes. En bref, il ne s'agit pas d'une simple formalité.

...

Ainsi, selon cette disposition, la réception des parties communes est l'aboutissement d'un processus par lequel le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat, donc l'acheteur, reconnaît qu'on a complété les travaux relatifs aux parties communes à une date donnée. L'article 25 veut que cette reconnaissance soit mise en mouvement par la transmission à chaque copropriétaire connu d'un avis formel de l'entrepreneur le notifiant qu'il estime avoir complété les travaux.

...

Jusqu'en février 2006, le *Règlement* ne prévoit pas d'autre façon que celle-là pour qu'il y ait réception des parties communes d'une copropriété.»

- [45] Me Despatis, dans un exercice de retenue judiciaire tout à son honneur, considère qu'elle n'a pas à décider de la validité de la règle énoncée dans la décision *Mélati*; l'arbitre doute toutefois que cette politique ait été valide lors de la période visée de la cause devant elle.
- [46] La problématique de l'omission de l'envoi d'un avis de fin des travaux a été analysée entre autre sous une requête en irrecevabilité présentée par l'administrateur dans *Niverville c. GDMD Développement et Garantie Habitation*<sup>5</sup> où dans le cadre d'une construction terminée en 2000, l'administrateur présente en 2006 au bénéficiaire un avis de fin des travaux signé par l'administrateur en date du 1<sup>er</sup> janvier 2001. L'arbitre souligne que le Règlement (avant les modifications de 2006 qui introduisent la réception présumée – art. 25.1) ne fixait aucun délai pour la réception des parties communes à la suite d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur.
- [47] Cette requête, qui découle d'un rapport d'inspection et décision de l'administrateur en avril 2007, allègue prescription (alors que dans cette décision il ordonne à l'entrepreneur d'exécuter des travaux) et c'est dans le cadre de diverses admissions et de confirmation par l'administrateur d'une date présumée de réception des parties communes que l'arbitre détermine que prescription n'est pas acquise. On peut toutefois retenir en *obiter* qu'une détermination unilatérale par l'administrateur d'une fin des travaux et d'un avis en ce sens n'est pas retenu par le Tribunal; finalement notons que le Tribunal souligne d'autre part que c'est à l'administrateur de la garantie de voir à ce que l'entrepreneur respecte (tel l'envoi d'un avis de fin des travaux) ses obligations légales ou contractuelles (et non au bénéficiaire).

## Usage de l'Équité

[48] Quoique non spécifiques pour la cause aux présentes, le soussigné note avec intérêt les propos de Me Despatis<sup>6</sup> dans la cause *Les Jardins St-Hyppolyte* précitée à l'effet qu'un arbitre ne peut user de sa discrétion d'agir en équité sur une présomption de l'article 25.1 (propos auxquels le soussigné souscrit) et note que l'arbitre détermine une date de réception des parties communes à la date où les copropriétaires ont été informés de la teneur du rapport final de l'inspecteur du bâtiment qu'ils avaient retenu pour inspecter la copropriété.

[49] Le Tribunal note aussi les propos de notre distingué confrère, Me M. Jeannot, (propos auxquels le soussigné souscrit) lorsqu'il écrit<sup>7</sup> quant à l'exercice par un arbitre d'une compétence en équité dans le cadre du Règlement:

« Notre collègue Masson puise aux articles 74 et 116 du *Règlement* ... son droit à recourir à 'l'équité' afin de faire échec aux exclusions prévues à l'alinéa 9 de l'article 29 du *Règlement*. Je suggère que cette 'équité' doit prendre source au contrat de garantie et doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse, et ne peut être utile à habiliter un décideur à contredire un texte qui me semble limpide.

...

Le Plan approuvé contient des exceptions manifestement claires et l'appel à l'équité, par le biais de l'article 116, ne peut être utile à faire échec à une position du Plan qui est sans ambiguïté, et qui est calqué sur le *Règlement* qui est d'ordre public. Je ne peux appuyer la thèse que par le biais de l'article 116, un décideur peut faire fi des exclusions et inclure un ouvrage ostensiblement situé à l'extérieur du bâtiment et spécifiquement exclus par le Législateur. »

[50] Ces propos sont d'ailleurs dans le cadre d'une affaire récente (mars 2010) sous laquelle l'arbitre détermine qu'un formulaire de réception des parties communes signé par le représentant de l'entrepreneur n'est pas valide et inopposable aux bénéficiaires et qu'alors, faisant appel à l'équité, l'arbitre se référant à la preuve de transfert de contrôle du syndicat, de l'entrepreneur aux copropriétaires retient une date où « ...nul ne peut contester que le syndicat n'était plus sous la possession et/ou contrôle de l'entrepreneur... ». Cette approche suit une jurisprudence antérieure du même auteur sur la détermination d'une date de réception des parties communes (affaire se déroulant en 2004, donc précédemment aux modifications au Règlement de 2006) date déterminée par l'arbitre comme la :

« ... date à laquelle fut exhibé un premier document qui fait état d'un conseil d'administration du Syndicat non lié (tel que ce terme est défini à la loi sur l'Impôt et Revenu Canada) à l'entrepreneur soit la date de la déclaration modificatrice déposée auprès de l'Inspecteur Général des Institutions Financières »<sup>8</sup>

- [51] On se doit de distinguer la jurisprudence qui s'adresse à une détermination de la réception des parties communes alors qu'il n'y a pas eu de réception d'un avis de fin des travaux, ce qui est le cas sous étude, et les situations où il y a eu transmission d'un tel avis<sup>9</sup>.
- [52] Le Bénéficiaire plaide que le Tribunal se doit *inter alia* de recourir à l'équité pour disposer du litige et s'appuie entre autre sur un jugement de notre Cour Supérieure en révision judiciaire d'une décision arbitrale sous la plume du juge Monast dans l'affaire *APCHQ c. Dupuis et Syndicat Carré des Coqs*<sup>10</sup>; la décision arbitrale analyse l'application des articles 25 à 30 du Règlement, particulièrement l'application du Règlement lorsque l'inexécution de l'entrepreneur survient après la réception des parties privatives mais avant la réception des parties communes, que la couverture vise selon les circonstances un remboursement d'acomptes ou un parachèvement des travaux, que l'arbitre détermine que l'administrateur doit pourvoir à un remboursement d'acompte (et accorde un montant supérieur à la limite de 30 000\$ prévue au Règlement – s'appuyant sur l'équité et le montant de 100 000\$ prévu pour parachèvement à l'article 30.4), alors que l'administrateur avait refusé la réclamation des bénéficiaires sous prétextation entre autres que le parachèvement n'est pas couvert avant une réception des parties communes et qu'un remboursement, même s'il pouvait être ordonné, ne peut excéder la limite de 30 000\$. En demande de révision, l'administrateur plaide ses motifs de refus et prétend que l'arbitre a rendu une décision manifestement déraisonnable en faisant appel à l'équité pour donner au plan de garantie une portée qu'il n'a pas.
- [53] Nonobstant les arguments de l'administrateur, et la reconnaissance initiale de l'arbitre qu'une interprétation littérale du Règlement peut porter à conclure, à première vue, que le plan ne couvre alors pas le parachèvement (l'arbitre concluant par la suite différemment tant sur le plan du droit que de l'équité), la Cour Supérieure, après une analyse et détermination de la norme de contrôle applicable, et une analyse poussée du concept d'équité dans le cadre du Règlement, détermine que l'arbitre n'a pas excédé sa juridiction et que son interprétation n'était pas manifestement déraisonnable, rejetant la demande de révision judiciaire de l'administrateur.
- [54] Le soussigné note que l'utilisation de l'équité par un arbitre sous l'égide du *Règlement* a été le sujet d'une jurisprudence nombreuse (incluant des arrêts sous la plume du soussigné<sup>11</sup>) et que le jugement dans cette affaire en 2007 précède des décisions importantes de la Cour Suprême sur les normes applicables dans *Rogers Sans-fil* et *Dell Computer*<sup>12</sup> et d'autre part par la suite en 2008 sous l'arrêt *Dunsmuir c. New Brunswick*<sup>13</sup>.

## Concepts de décision, différend et réclamation

- [55] Il faut noter dans une analyse d'une contestation en arbitrage que le Règlement prévoit entre autre, sous le Chapitre II ~Garantie minimale, Section II ~Contenu, V. Recours :

« **19.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur... »  
D. 841-98, a. 19; D. 39-2006, a. 7

et sous le Chapitre IV ~Normes et Critères du plan de garantie et du contrat de garantie, Section III ~Arbitrage :

« **106.** Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.  
D. 841-98, a. 106

- [56] Ce qui emporte 'décision' et ce qui constitue un 'différend' sont dans divers cas entrecoupés à la jurisprudence qui étudie ces concepts et l'on retrouve, à diverses reprises, au même jugement, des éléments de décision jurisprudentiels qui se chevauchent.

Dans l'affaire *APCHQ c. Décarie*<sup>14</sup>, le juge Hébert de notre Cour supérieure sur une demande de révision considère qu'un différend subsistait sur une question de travaux correctifs puisque non effectués à la date fixée et donc à tout le moins sur la date d'exécution. De même, par exemple, dans l'arrêt *Garantie Habitation du Québec inc. c. Piquette*<sup>15</sup>, la Cour supérieure sous la plume du juge Dufresne dans une affaire d'excès de compétence de l'arbitre conclut à une définition de 'différend' qui emporte plus que le seul cas d'une décision défavorable.

- [57] Ces jugements font suite, entre autre, au jugement phare de notre Cour d'appel<sup>16</sup> sous la plume de Madame la juge Rayle (J.C.A.) dans l'affaire *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Desindes*<sup>17</sup> où le juge de première instance avait qualifié le 'différend' uniquement comme portant sur la décision de l'administrateur de refuser de parachever certains travaux et avait statué que la décision de l'arbitre à ce dossier était en excès de juridiction (puisque'il avait refusé d'ordonner ce parachèvement mais avait plutôt ordonné un remboursement d'acomptes), ce qui porte la Cour d'appel à renverser le jugement de première instance et à conclure qu'un différend n'est pas fonction de la seule réclamation d'un bénéficiaire :

« On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des événements, le cas échéant. »<sup>18</sup>

et, de plus :

« Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur, et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente... le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel...»<sup>19</sup>

(nos soulignés)

[58] Il est maintenant opportun de décrire certains éléments additionnels de la chronologie, plus particulièrement quant à certains événements et dates entourant la décision05 ou précédant la Décision :

2001.07.31 Date applicable au formulaire de réception des parties communes (pièce A-2 en liasse) et date inscrite à la décision05 comme date de réception des parties communes.

2002.04.04 Date déterminée par le Tribunal comme indépendance du syndicat de la représentation de l'Entrepreneur.

2005.05.16 Date de la réclamation écrite du Bénéficiaire résultant en l'émission de la décision05.

2005.09.23 Décision de l'Administrateur qui identifie la date du 31 juillet 2001 comme date de réception des parties communes.

2008.10.29 Date de la dénonciation du Bénéficiaire (référée ci-dessus comme reçue par l'Administrateur le 2008.10.31)

2009.02.06 Date d'une réclamation du Bénéficiaire et dépôt des rapports d'expertise préparés à la demande du Bénéficiaire et datés de mai 2008, 8 octobre 2008 et 5 février 2009 (référée ci-dessus comme reçue par l'Administrateur le 2009.02.09).

## **CONCLUSIONS**

[59] Le Règlement prévoit un pré-requis à la réception des parties communes, soit « ...la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires »; ce pré-requis est applicable sans distinction sous les circonstances visées par l'article 25 ou par l'article 25.1, sauf quant à la notion de contrôle du syndicat qui n'est introduite que sous l'article 25.1.

[60] Le Tribunal est d'avis que la prémisse qui requiert que sans avis de fin des travaux il ne peut y avoir de réception des parties communes est généralement supportée par la jurisprudence, selon les circonstances de chaque affaire et on peut confirmer que le formalisme de cette procédure particulière est bien supporté par le Règlement.

- [61] Le Tribunal note la volonté du législateur à cet effet, que l'on retrouve de surplus dans l'énumération de l'article 35.1 qui sous les différents articles du Règlement cible par exemple une inspection conjointe prévue à l'article 33 du Règlement ou sous les dispositions visées de l'Annexe II, telles nos 12,13 et 14, engagements de l'Entrepreneur relatifs à l'inspection pré-réception et à l'avis de fin de travaux.
- [62] Mais les circonstances de la présente affaire sont autres et requièrent l'application additionnelle d'autres dispositions du Règlement, qui ne sont d'ailleurs pas en conflit des dispositions précitées dont il a été fait grand cas lors de l'audition et de la plaidoirie du Bénéficiaire.
- [63] L'Administrateur indique, par rapport et décision suite à une réclamation du Bénéficiaire, qu'il détermine une date de réception des parties communes, soit la décision05. Le Bénéficiaire est alors activement impliqué au processus, et certes au fait de la situation de l'immeuble puisque la décision05 découle d'une réclamation du Bénéficiaire en 17 points.
- [64] Cette réclamation sous-tend que le Bénéficiaire a connaissance de l'état de l'immeuble et couvre l'objectif du concept de l'inspection de l'article 33; et quoique non applicable aux circonstances, nous notons aussi que le syndicat n'est alors plus sous le contrôle de l'entrepreneur depuis plus de trois ans.
- [65] Le Tribunal est d'avis que cette identification d'une réception des parties communes, dans ces circonstances particulières, emporte avis de fin des travaux, cristallisé à tout le moins alors que le Bénéficiaire ne porte pas cette décision05 à l'arbitrage.
- [66] En effet, et de plus, la grande majorité des points à la décision05 sont adressés sous le couvert de l'expiration de délais applicables, délais qui courent de la date de réception des parties communes. C'est donc que cette date est de l'essence même de la décision05, la date de départ du délai étant au centre des paramètres de la décision.
- [67] Diverses jurisprudences étudiées ci-dessus ont permis, et dans certains cas requis, qu'à défaut d'une transmission par l'entrepreneur d'un avis de fin des travaux, l'administrateur peut (et c'est même un argument du Bénéficiaire, doit) pourvoir à cet avis.
- [68] Pour donner un sens quelconque à la décision05 et à toute la mécanique de mise en œuvre de la garantie prévue au Règlement, il faut considérer que la teneur de la décision05 emporte avis de fin des travaux puisqu'elle emporte réception des parties communes et que le Bénéficiaire n'a pas indiqué son désaccord ou différend avec cette position et détermination par l'Administrateur

inscrite dans un processus où, de plus, le principe *audi alteram partem*, de permettre aux parties d'être entendues, a été intégralement respecté dans un processus où l'Administrateur exerce des fonctions quasi judiciaires et que la preuve n'a certes pas démontré qu'il n'a pas agi selon les critères requis de cesdites fonctions, au contraire.

- [69] Le Bénéficiaire, bien qu'informé spécifiquement de cette détermination, n'a pas jugé opportun ou a omis de soulever ce différend dans les délais appropriés suite à cette décision de l'Administrateur et le Tribunal est d'avis que cette omission est fatale à sa prétention aujourd'hui qu'il peut après plusieurs années suite à cette décision soulever son désaccord. Cette détermination n'est plus uniquement unilatérale (par l'Administrateur) dans les circonstances.
- [70] Subsidiairement, le Tribunal est aussi d'avis, quoique dans les circonstances cela ne lui a pas été nécessaire afin de conclure, d'une part que tel que reconnu par nos tribunaux, la procédure ne doit pas prendre le pas sur la substance des droits des administrés.
- [71] Le Bénéficiaire a d'autre part plaidé l'application de l'article 35.1 du Règlement dans le cadre d'éléments factuels qui s'inscrivent selon lui sous divers articles visés par celui-ci; toutefois, le Tribunal souligne l'entrée en vigueur de cet article ainsi que la disposition de cet article qui prévoit que celui-ci ne trouve pas application si le délai est échu depuis plus d'un an.
- [72] Finalement d'autre part, puisque les parties ont plaidé la question de l'exercice de l'équité par le Tribunal, celui-ci souligne que les circonstances aux présentes ne sont pas celles qui requerraient l'usage de la compétence en équité du Tribunal, sauf quant à ce qui suit.
- [73] Le Tribunal, s'autorisant de l'article 116 du Règlement qui édicte:

« Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »

est d'opinion qu'en l'instance, dans les circonstances particulières de ce dossier, les frais de l'arbitrage se doivent d'être à la charge de l'Administrateur, sauf à distraire 50\$ à la charge des Bénéficiaires.

## **POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[74] **REJETTE** la demande des Bénéficiaires.

[75] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage, sauf pour un montant de 50\$ à être assumé par le Bénéficiaire.

Date : 21 octobre 2010

---

M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart  
Arbitre

---

<sup>1</sup> L'article 25 du Règlement a été modifié et est entré en vigueur le 23 février 2006, avec effet à tout contrat de garantie en cours à cette date, sauf quant à la nouvelle définition de «réception des parties communes», qui elle entra en vigueur le 7 août 2006. Voir Décret 39 2006, G.O.II, 994, *Règlement modifiant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, article 30.

<sup>2</sup> *Syndicat 241 rue Deslières c. Société en commandite Clairevue*, CCAC S08-090601-NP, 5 décembre 2008, Me Albert Zoltowski, Arbitre.

<sup>3</sup> *Syndicat de copropriété MRLH c. Les Constructions G. Mélatti Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, Me Jeffrey Edwards, Arbitre, Décision arbitrale en date du 7 juin 2006 au dossier Soreconi 05071S001.

<sup>4</sup> *Le Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hyppolyte c. 9129-2516 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, Me Johanne Despatis, Arbitre, Décision arbitrale en date du 20 novembre 2008 au dossier GAMM 2008-09-002.

<sup>5</sup> *Syndicat de copropriété du 4551-4565 de Niverville c. GDMD Développement inc. et La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc.*, M. Claude Dupuis, ing, Arbitre, Décision arbitrale en date du 6 novembre 2007 au dossier GAMM 2007-09-010.

<sup>6</sup> *Ibid*, para. 42.

<sup>7</sup> *Syndicat des copropriétaires Les Villas du Golf et al c. Les Maisons Zibeline*, Me Michel A. Jeannot, Arbitre, Décision arbitrale en date du 15 mars 2010 au dossier CCAC S09-180801-NP.

<sup>8</sup> *Syndicat Les Villas sur le Parc Rembrandt c. Les Villas sur le Parc Rembrandt et La Garantie Qualité Habitation*, Me Michel A. Jeannot, Arbitre, Décision arbitrale en date du 8 mars 2007 au dossier Soreconi 060309001.

<sup>9</sup> Référence faite à la jurisprudence où il y a avis de fin des travaux, telle celle déposée par l'Administrateur *Syndicat de la copropriété du 7906, 7906A, 7908 et 7910 rue Drolet c. Habitations Espaces Logiques Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, Me Albert Zoltowski, Arbitre, Décision arbitrale en date du 29 juillet 2008 au dossier CCAC S08-15401-NP.

<sup>10</sup> 2007 QCCS 4701.

---

<sup>11</sup> Voir entre autre *Desrochers et Desforges c. Sotramont Québec Inc. et Garantie Habitation du Québec Inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Sentence arbitrale en date du 18 janvier 2010 au dossier CCAC S09-170401-NP et autres décisions y citées.

<sup>12</sup> *Rogers Sans-fil Inc. c. Muroff* [2007] 2 R.C.S. 921 et *Dell Computer Corp. c. Union des consommateurs* [2007] 2 R.C.S. 801, décisions visant l'intervention judiciaire dans le cas de convention d'arbitrage.

<sup>13</sup> *Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick*, 2008 CSC 9;

<sup>14</sup> *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Guy Décarie et Habitations Beaux Lieux Inc.*, 2006 QCCS 907.

<sup>15</sup> *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Piquette*, [2002] J.Q. no 3230 (C.S.).

<sup>16</sup> Juges Rousseau-Houle, Morin et Rayle.

<sup>17</sup> *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes et al*, 2004 CanLII 47872 (QC C.A.), 15 décembre 2004.

<sup>18</sup> *Ibid*, *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, para 32.

<sup>19</sup> *Idem*, para 33. L'Honorable Rayle fait référence en note à l'article 18 par. 7 du Règlement, qui a maintenant été remplacé par une combinaison d'une nouvelle rédaction des par. 5 et 6 de l'article 18, qui sont toutefois au même effet pour les fins des présentes.