

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (DÉCRET 841-98)**

---

ENTRE :

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ DU 5545 À 5573 RUE ST-DENIS  
(LE « BÉNÉFICIAIRE »)

ET :

LA GARANTIE DES BATIMENTS RÉSIDENTIELS  
NEUFS DE L'APCHQ INC.

(L'« ADMINISTRATEUR »)

ET :

JARDIN EN VILLE INC.

(L'« ENTREPRENEUR »)

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M <sup>e</sup> Johanne Despatis
Comparutions pour le bénéficiaire :	Mme Patricia Beaudet, assistée de : Mme Lucie Martineau, bénéficiaire M. Serge Breault, bénéficiaire M. Claude Guertin, ingénieur
Comparutions pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> François Laplante, procureur, assisté de : Mme Joanne Tremblay, inspecteur-conciliateur
Comparution pour l'entrepreneur :	M. Jean Bouchard, entrepreneur
Date d'audience :	18 février 2005
Lieu d'audience :	Montréal, Québec
Réception dernière documentation :	23 mars 2005
Date de la sentence :	24 avril 2005

Adjudex inc.  
0412-8203-GAMM  
S/A 8009-04-05

## I

**LE RECOURS**

[1] Le Syndicat de copropriété du 5545 à 5573 rue St-Denis, ci-après le « *bénéficiaire* », conteste en vertu de l'article 35 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (décret 841-98), ci-après le « *Plan* », les éléments suivants de la décision rendue le 13 octobre 2004 par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., ci-après l'« *administrateur* », concernant certains immeubles qu'il détient en copropriété :

*« Réception du bâtiment : Le 21 août 2002*

[...]

*Nous constatons que les points qui suivent ont été dénoncés par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les malfaçons non apparentes, dont la durée est de douze (12) mois à partir de la réception. Par conséquent, nous devons statuer sur ces points uniquement dans le cadre des articles 3.3 et 3.4 du contrat de garantie. Or, nous sommes d'avis que les situations observées ne comportent pas le niveau de gravité d'un vice caché ou d'un vice majeur tel que défini au contrat de garantie*

**12. CRÉPI DE CIMENT QUI TOMBE DE CHAQUE COTÉ DE LA PORTE DE GARAGE DE L'UNITÉ 5573**

[...]

**15. CORROSION SUR LES CORNIÈRES D'ACIER AU-DSSUS DES OUVERTURES**

**16. COUDE DE GOUTTIÈRES MANQUANT PRÈS DES PORTES DE GARAGE**

**17. JOINTS DE SCELLANT EXTÉRIEUR AUTOUR DES OUVERTURES**

[...]

*Concernant les points qui suivent, nous devons nous référer à l'article 4.2 du contrat de garantie, lequel article stipule que les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements, sont exclues de la garantie.*

**19. FISSURES AUX DALLES DES GARAGES**

**20. FISSURES SUR LES PALIERS DE BÉTON AVANT**

*Concernant les points qui suivent, nous devons nous référer à l'article 7.9 du contrat de garantie, lequel article stipule que les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain, sont exclus de la garantie.*

[...]

**22. DRAINAGE DU TERRAIN QUI DIRIGE L'EAU VERS LE BÂTIMENT »**

[2] Initialement, j'étais également saisie de la contestation par le bénéficiaire du point 13 de la décision : « *Arrivée de la descente de garage du 5573 doit être remontée* ». Toutefois, l'entrepreneur ayant corrigé ce problème avant l'audience à la satisfaction du bénéficiaire, je n'ai pas eu à me pencher sur cette question.

[3] Je suis également formellement saisie de la contestation par le bénéficiaire du point 14 : « *Peinture manquante sur la porte principale de l'unité 5563* ». Au cours de l'audience, monsieur Jean Bouchard, représentant de Jardin en Ville inc., l'entrepreneur, a déclaré qu'il allait faire le nécessaire en vue de corriger ce problème d'ici le 1<sup>er</sup> mai 2005 de sorte que je n'ai pas eu à me pencher sur cette question. Je donnerai cependant acte de cette déclaration.

[4] Le bénéficiaire a également précisé que la contestation du point 18 ne visait que l'ajustement des ouvertures de l'unité 5571. Il fut convenu à la suite de ces précisions que cette réclamation était plutôt visée par le point 46 du rapport de l'administrateur, point qui n'a pas encore été tranché par celui-ci. Quant aux autres ouvertures visées par le point 18, le bénéficiaire a reconnu qu'elles avaient été corrigées à sa satisfaction par l'entrepreneur avant l'audience. Je n'ai donc pas eu à me pencher sur ce point.

## II

### LES FAITS

[5] Un élément factuel important de ce dossier a trait à la date de réception des parties communes. Cette question devait éventuellement mener à une réouverture d'enquête ordonnée de ma propre initiative. J'y reviendrai plus loin.

[6] Deux documents intitulés « *Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties communes* » ont été produits. Un vise les parties communes situées aux 5545 à 5559 Saint-Denis et l'autre celles situées aux 5561 à 5573 Saint-Denis. Il s'agit de formulaires prescrits par l'administrateur qui comportent notamment une section intitulée « *Travaux à corriger ou à réparer* » et une section intitulée « *Déclaration de réception du bâtiment* » qui se lit ainsi :

« *Il est entendu que la vérification effectuée par le professionnel se limite à une vérification visuelle des éléments constituant les parties communes du bâtiment et qu'aucune responsabilité n'incombe audit professionnel relativement à quelconque*

*défaut ou malfaçon qui pourrait être caché et qui ne pouvait ainsi être décelable au cours d'une telle vérification. [...]*

*Le professionnel du bâtiment déclare ce qui suit : que les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs aux parties communes sont exécutée, et que le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine, le tout :*

*[...]*

*- Sous réserve des éléments à corriger et à réparer.*

*[...] »*

[7] Ces deux documents ont été signés le 21 août, par monsieur Pierre Rhainds, conseiller technique en habitation, et par monsieur Patrick Varin, à titre d'entrepreneur, le 5 septembre 2002. Aucun des deux n'a témoigné.

[8] Selon la preuve, monsieur Rhainds avait effectué le 20 août 2002 à la demande de l'entrepreneur une inspection des parties communes en question et il lui faisait ainsi rapport à ce sujet. Comme question de fait, il a formellement transmis deux rapports distincts à l'entrepreneur, l'un visant les parties communes situées aux 5545 à 5559 Saint-Denis et l'autre celles situées aux 5561 à 5573. On retrouve dans chacun des documents intitulés *Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties communes* un renvoi à ces rapports sous la rubrique *Travaux à corriger*.

[9] Les documents rédigés par monsieur Rhainds comportent une liste de correctifs qu'il estimait devoir être apportés aux parties communes. Chacun porte en outre la mention signée par un ingénieur, monsieur Jean Desjardins, lequel n'a pas témoigné :

*« Le présent rapport a été vérifié par Jean Desjardins, ingénieur, le 22 août 2002. »*

[10] Quelque douze mois plus tard, le 13 septembre 2003, le bénéficiaire a mandaté l'ingénieur Claude Guertin afin qu'il procède à son tour à une inspection des parties communes de la copropriété. Le 4 décembre 2003, le bénéficiaire transmettait à l'entrepreneur une copie du rapport qu'avait préparé monsieur Guertin en lui demandant de corriger les éléments jugés défectueux s'y retrouvant.

[11] Le bénéficiaire a également transmis à l'administrateur le rapport en question le 15 décembre 2003, en lui demandant son intervention puisqu'il était insatisfait de celle de l'entrepreneur.

[12] Madame Joanne Tremblay, inspecteur-conciliateur au service de l'administrateur, a conséquemment procédé à une visite des lieux les 18 et 19 août 2004 en vue de vérifier ce qui en était des problèmes dénoncés dans le rapport de l'ingénieur Guertin. Elle a elle-même fait rapport le 13 octobre suivant, rapport dont l'essentiel pertinent à nos fins est reproduit plus haut.

[13] Insatisfait de certaines des conclusions de madame Tremblay, le bénéficiaire a donc présenté la demande d'arbitrage suivante où il est aussi question d'un désaccord au sujet de la date de réception des parties communes : (extraits)

« [...]

*Il est indiqué dans le rapport d'inspection de Madame Johanne Tremblay que la date de réception des parties communes est le 21 août 2002. Cette date est erronée puisqu'à cette date il n'y avait pour ainsi dire que 20% des copropriétaires qui avait pris possession de ses parties privatives et strictement de ses parties privatives.*

[...]

*Nous vous invitons à vous référer à nos arguments indiqués aux pages 1 et 2 et nous demandons;*

*1. Que la date de réception du bâtiment soit modifiée pour la date réelle soit le 13 septembre 2003 puisque celle-ci a un impact direct sur la Garantie des bâtiments résidentiels neufs et a une incidence direct sur les points 16 à 22.*

*2. Que les points suivants soit réparés conformément aux plan de garantie de l'APCHQ;*

- *Crépi de ciment qui tombe de chaque côté de la porte de garage de l'unité 5573*

[...]

- *Corrosion sur les cornières d'acier au-dessus des ouvertures*
- *Coude gouttières manquant près des portes de garage*
- *Joints de scellant extérieur amour des ouvertures*

[...]

*Par ailleurs, la corrosion après une année que les bâtiments ont été érigés est due à un manque d'application de peinture suffisante sur toutes les parties en fer forgé et pas seulement sur les gardes-corps et les cornières d'acier au dessus de toutes les portes d'entrée et les fenêtres. [...]*

[...]

*Nous demandons;*

*1. En plus, d'appliquer de la peinture suffisante sur les cornières d'acier au-dessus des ouvertures [...], l'application de peinture suffisante sur les escaliers et rampes en acier de la bâtisse.*

[...]

*Il est indiqué dans le rapport d'inspection que les points qui suivent selon le contrat de garantie, lequel stipule que les réparations rendue nécessaires par un comportement*

*normal des matériaux tels les fissures .et rétrécissements, sont exclues de la garantie et ne peuvent être considérés par Madame Johanne Tremblay :*

19. *Fissures aux dalles des garages*
20. *Fissures sur les paliers de béton avant*

*Nous avons consulté le point 4.2 du contrai de garantie :*

*[...]*

*Or, dans le Protégez-vous édition du mois de mai 2003 un article de six pages est consacré sur le plan de garantie des maisons neuves et à la page 11 une colonne complète nous informe ce que nous pouvons considéré comme un comportement normal [...].*

*Aussi les fissures aux dalles des garages et les fissures sur les paliers de béton étant de plus d'un millimètres il serait nécessaire que l'entrepreneur colmate ces brèches. Les brèches dans les garages doivent être absolument colmatées puisqu'il y a une copropriété adjacentes aux garages et qu'en plus ladite copropriété a subite un important dégât par les planchers???*

*Nous demandons :*

1. *Que les fissures aux dalles des garages et les fissures sur les paliers de béton soit colmaté.*

*[...]*

*Il est indiqué dans le rapport d'inspection de Madame Johanne Tremblay que les points qui suivent que la Garantie APCHQ se réfère à l'article 4.9 du contrat de garantie, lequel stipule que les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouve les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface de terrain, sont exclus de la garantie.*

*Nous sommes d'avis que la situation observée soit le point 22 Drainage du terrain qui dirige l'eau vers le bâtiment peut être considéré comme un vice caché car elle détériore rapidement les fondations des bâtiments et ainsi diminue grandement la valeur de ceux-ci.*

*Nous demandons :*

22. *Que le système de drainage du terrain qui dirige l'eau vers le bâtiment soit corrigé afin d'éloigné l'eau des bâtiments.*

*[...]» [sic]*

[14] J'ai fait état plus haut du fait que la question de la réception des immeubles avait mené à une réouverture d'enquête. Je rapporterai dans mon résumé des plaidoiries l'essentiel des réponses reçues à la lettre suivante lettre que j'ai adressée aux parties le 23 février 2005 :

*« Au cours de mon délibéré dans le dossier en titre, je constate qu'un élément susceptible d'influer le sort de ce dossier n'a pas été, ou l'a possiblement été insuffisamment, traité*

*lors de l'audience tenue en l'espèce le 18 février 2005. Cette question m'a amené à ordonner une réouverture de l'enquête en vue d'obtenir les précisions suivantes.*

*Une des questions en litige dans le dossier en titre est de déterminer au sens de l'article 25 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Décret 841-98), le « Règlement », s'il y a eu ou non et à quel moment réception des parties communes de l'immeuble situé aux 5545 à 5573 Saint-Denis, réception que pour sa part l'administrateur situe au 21 août 2002 dans son rapport du 13 octobre dernier.*

*Au plan documentaire, deux déclarations de réception du bâtiment déclarant la fin des travaux ont été produites : la première vise les parties communes situées aux 5545 à 5559 Saint-Denis et elle a été produite à l'audience; la seconde vise les parties communes situées aux 5561 à 5573 Saint-Denis et m'a été télécopiée par M<sup>e</sup> Laplante le 21 février. Ces documents sont signés notamment par monsieur Pierre Rhainds, conseiller technique en habitation.*

*Suivant l'article 25 du Règlement, la déclaration de réception des parties communes doit obligatoirement être faite par un « professionnel du bâtiment », qualité définie à l'article 1 du Règlement comme étant celle d'une personne étant « un architecte, un ingénieur ou un technologue membre d'un ordre professionnel et qui possède une formation dans le domaine du génie ou de la construction. »*

*La validité de la réception des parties communes est au cœur d'une partie du litige et suivant le Règlement, la qualité de la personne y procédant est un élément pertinent à cette question.*

*Selon la preuve, l'appartenance professionnelle de monsieur Pierre Rhainds ne figure pas au dossier, ni à la documentation reçue après l'audience. Celle-ci indique que monsieur Pierre Rhainds est « conseiller technique en habitation » sans préciser s'il est ingénieur, architecte ou encore « technologue membre d'un ordre professionnel et qui possède une formation dans le domaine du génie ou de la construction. »*

*Il m'apparaît dans le meilleur intérêt des parties et de la justice de vous demander d'éclairer ces questions que l'état actuel du dossier ne me permet pas de déterminer en toute connaissance de cause dans la mesure où la preuve ne permet pas de savoir si monsieur Pierre Rhainds répondait aux exigences de l'article 25 du Règlement au moment où il y a eu réception alléguée des parties communes.*

*Aussi vous saurais-je gré de m'adresser d'ici le 9 mars prochain avec copie aux autres parties, la documentation pertinente à la qualification de monsieur Pierre Rhainds au sens de l'article 1 du Règlement. Je vous saurais également gré de me faire savoir par écrit d'ici le 16 mars prochain, en transmettant copie conforme de votre envoi aux deux autres parties, si vous souhaitez présenter des éléments de preuve ou une argumentation supplémentaires par écrit ou autrement dans le cadre de cette réouverture.*

*Une fois votre réponse reçue, je vous ferai savoir, suivant que l'une ou l'autre partie aura exprimé le souhait de présenter ou non des arguments ou des éléments de preuve supplémentaires quelles modalités seront suivies à cette fin. »*

[15] Cela dit, je résume dans les paragraphes qui suivent les éléments de preuve présentés à l'égard des points restés en litige concernant des éléments jugés déficients.

[16] **Point 12 : Crépi de ciment qui tombe de chaque côté de la porte de garage de l'unité 5573.**

[17] Selon les bénéficiaires, le crépi se serait détérioré à cause de l'eau qui s'accumule à cet endroit.

[18] De son côté, l'entrepreneur affirme que le crépi a été installé selon les règles de l'art.

[19] **Point 15 : Corrosion sur les cornières d'acier au-dessus des ouvertures**

[20] L'ingénieur Guertin qui avait fait l'inspection des parties communes à la demande du bénéficiaire a témoigné. Il a expliqué ses observations apparaissant dans son rapport au sujet du point 15 :

*« Nous avons observé que les cornières qui servent de support aux éléments de maçonnerie situés au dessus des ouvertures (fenêtres et portes) n'avaient eu qu'une couche d'apprêt sur l'acier. Cette situation n'est pas souhaitable pour éviter une corrosion hâtive. L'entrepreneur aurait dû étendre au minimum 2 autres couches de peinture de finition. De plus, certains endroits, nous avons observé que ces dernières laissaient voir certaines traces de corrosion. Cette situation est toute à fait anormale étant donné l'âge du bâtiment. »*

[21] Son témoignage n'a pas été contredit.

[22] **Point 16 : Coude de gouttières manquant près des portes de garages.**

[23] Sans nier que cet élément soit manquant, l'entrepreneur soutient que l'installation d'un tel coude constitue de l'entretien normal de l'immeuble et qu'en cela cette question ne relèverait pas de sa responsabilité mais plutôt de celle du bénéficiaire qui affirme pour sa part le contraire.

[24] **Point 17 : Joints de scellant extérieur autour des ouvertures.**

[25] L'ingénieur Guertin écrit à ce sujet : [page 20]

*« Nous avons noté que la plupart des joints de calfats appliqués sur le seuil et les cadres de portes d'entrées sont à refaire soit en partie ou en totalité. [...] »*

*Nous avons noté qu'un grand nombre d'ouvertures (portes arrières) ne sont pas scellées adéquatement à leur base entre le balcon et le mur. Cela peut favoriser l'infiltration d'eau que l'on a pu noter à l'intérieur sur la partie supérieure et inférieure de certains cadrages de portes (...) L'entrepreneur devrait inspecter et sceller adéquatement toutes les ouvertures dans les murs extérieurs car nous avons noté de nombreuses lacunes à ce niveau. Utiliser un scellant flexible de bonne qualité.*

*Aussi, nous avons remarqué que les joints de calfats autour des portes patios a été fait de façon artisanale. »*

[26] De son côté, l'entrepreneur a affirmé comme pour le point précédent que les joints de scellant autour des ouvertures ont périodiquement besoin d'être entretenus et qu'il est normal qu'ils soient à refaire après trois ans. Selon lui, cet item n'est pas couvert par le *Plan*.

[27] **Points 19 et 20 : Fissures aux dalles des garages et fissures sur les paliers de béton avant.**

[28] Ma visite des lieux à l'occasion de l'audience m'a permis de constater que le point 19 se limitait à la dalle du garage de l'unité 5555 où j'ai pu observer la présence d'une fissure.

[29] L'ingénieur Guertin écrit dans son rapport : [page 9]

*« Nous avons noté des fissures importantes sur la dalle de béton de certains garages (# 5573, 5555, 5553 et 5569). Ces fissures semblent avoir été causées par un tassement du sol en dessous de la dalle, probablement dû à une mauvaise compaction et aussi à l'absence de joints de retrait dans les planchers. Les joints de retrait permettent le mouvement dans le plan d'une dalle ou d'un mur et servent à contrôler la fissuration causée par le séchage et le retrait thermique en des endroits choisis à l'avance. À défaut de procéder aux joints de retrait ou si ceux-ci sont trop espacés dans les dalles sur sol ou les murs légèrement armés, des fissures se produiront un peu n'importe où au séchage et le retrait thermique produira des contraintes en traction dépassant la résistance à la traction du béton. L'espacement des joints de retrait dépend de plusieurs facteurs mais disons que pour une dalle de 100 mm avec des granulats de 20 mm, il est recommandé d'avoir un espacement maximum de 2,4 m.*

*Nous n'avons pas observé des traces d'infiltration d'eau par ces fissures (cernes et taches d'efflorescence). Le promoteur doit procéder à la réparation de ces fissures afin d'empêcher que le calcium et l'eau en hiver ne pénètrent dans ces fissures et ne détériorent encore plus la dalle. »*

[30] Ainsi, selon monsieur Guertin, la fissure que l'on retrouve sur la dalle du garage résulterait à la fois d'un tassement du sol qui n'aurait pas bien été compacté et de l'absence de joint de retrait. Tout en reconnaissant que la fissure en question n'en est pas de nature structurale, elle devrait, selon ce témoin, être réparée de façon convenable afin de prévenir toute dégradation du béton par l'infiltration d'eau et de calcium potentielle.

[31] Selon l'entrepreneur, il n'y aurait pas eu de compaction sous la dalle de béton parce que celui-ci repose sur une couche de pierres nettes qui ferait en sorte qu'il ne pourrait pas y avoir eu tassement du sol. Selon lui, sa façon de faire était conforme aux normes de construction en outre que des joints de retrait n'auraient pas été nécessaires ni obligatoires pour ce type de travail. L'entrepreneur n'a pas été contredit à cet égard.

[32] Concernant le point 20, la seule fissure sur laquelle on ait attiré mon attention se trouve sur le pallier de l'unité 5563.

[33] Le rapport de l'ingénieur Guertin comporte à ce sujet la mention suivante : [page 26]

*« De plus, tous les paliers des étages supérieures (...) sont aussi fissurés. Cette situation peut entraîner une dégradation rapide des composantes de l'escalier et une corrosion rapide du tablier métallique supportant la chape de béton. Colmater les fissures et procéder à un surfaçage à l'aide d'un enduit spécialement conçu pour cet usage et appliquer par la suite une protection hydrofuge adéquate à base de silicone. »*

[34] Ainsi selon monsieur Guertin, il ne s'agit pas d'une fissure de retrait et elle doit être réparée.

[35] En substance, l'entrepreneur et l'administrateur opposent qu'il s'agit d'un problème de fissures de retrait résultant du comportement normal des matériaux et sans conséquence sur la structure du bâtiment. Encore une fois, selon eux, il s'agirait d'une question d'entretien normal destiné à empêcher l'eau de s'infiltrer mais sans lien avec la responsabilité de l'entrepreneur.

[36] **Point 22 : Drainage du terrain qui dirige l'eau vers le bâtiment.**

[37] Il est admis de part et d'autre que le terrassement autour du terrain comporte une pente négative qui fait en sorte que l'eau de surface s'écoule vers les fondations, phénomène qui selon l'ingénieur Guertin pourrait avoir pour effet d'amener une détérioration prématurée des murs de la fondation.

[38] Selon l'entrepreneur, cette pente serait conforme au *Code civil du Québec* qui interdirait de drainer l'eau d'un terrain chez un voisin, en l'occurrence ici, les rues de la Ville.

### III

#### PLAIDOIRIES

##### Le bénéficiaire

[39] Au moment de l'audience, l'essentiel de l'argumentation du bénéficiaire a porté sur la date de réception des parties communes. Invoquant l'article 6.2 du *Contrat de garantie* (équivalent de l'article 33 du *Plan*), madame Beudet rappelle que les parties communes devaient être inspectées conjointement par l'entrepreneur et un professionnel du bâtiment choisi

par le syndicat de copropriété avant leur réception formelle. Or, soutient-elle, monsieur Varin ne pouvait pas en août 2002 agir au nom du syndicat de la copropriété puisque celui-ci n'était pas encore en place de sorte qu'il ne pourrait pas y avoir eu réception des parties communes par le Syndicat. A cet égard, elle invoque notamment certaines dispositions du *Code civil du Québec* dont notamment les articles 1309 et suivants. Au surplus, ajoute-t-elle, aucun avis n'a non plus été transmis à l'époque aux copropriétaires individuels pour les aviser qu'on allait procéder à une telle inspection.

[40] En réponse à ma lettre ordonnant la réouverture d'enquête, madame Beudet m'écrit le 8 février 2005 en reprenant l'essentiel de sa plaidoirie au sujet de la réception des parties communes :

*« En premier lieu, vous indiquiez dans une lettre en date du 23 février 2003, que la déclaration des parties communes doit être obligatoirement faite par un « professionnel du bâtiment » qualité définie comme étant une personne étant un architecte, un ingénieur ou un technologue membre d'un ordre professionnel et qui possède une formation dans le génie ou de la construction.*

*Ainsi, selon la liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties communes ont tous été signé par Monsieur Pierre Rhains et il s'avère impossible selon la lettre de Monsieur Jean Bouchard d'obtenir les qualifications professionnels de Monsieur Pierre Rhains.*

*[...]*

*En ce qui a trait au document « Déclaration de réception du bâtiments » le promoteur n'a jamais produit ce(s) document(s) pour le Syndicat de copropriété 5545 à 5573 St-Denis, Syndicat de copropriété 5545 à 5573 St-Denis, n'a jamais reçu :*

- 1. Copie du contrat avec la firme que le promoteur a engagé au nom du syndicat pour l'inspection des parties communes (à titre de transparence) et l'établissement d'un rapport d'une dizaine de pages sur quatre bâtiments dont les parties communes étaient approximativement terminés à 50% (%généreux) (un locataire c'est plaint que pendant cinq jours il a manqué d'eau à sont entré dans son condominium);*
- 2. Aucun représentant du syndicat n'a jamais été présent lors cette inspection;*
- 3. Aucuns formulaires de la liste d'éléments à vérifier et réception des parties communes n'ont été remis au syndicat de copropriété 5545 à 5573 St-Denis mentionnant les éléments à vérifier lequel documents est fournis par l'APCHQ;*
- 4. Aucuns formulaires de la liste d'éléments à vérifier et réception des parties communes a été insérer dans le dossier de M<sup>e</sup> François Laplante ayant trait au syndicat de copropriété 5545 à 5573 St-Denis*

*mentionnant les éléments à vérifier. Ces formulaires sont essentiels au dossier et font partie de leurs procédures de vérification.*

5. *Aucun rapport n'a été remis au Syndicat de copropriété 5545 à 5573 St-Denis leurs mentionnant les malfaçons, défauts apparents ou vices de construction;*
6. *Aucune facture n'a été remise au syndicat 5545 à 5573 St-Denis afin de payer lesdits rapports puisque cela appartient au syndicat 5545 à 5573 St-Denis ; Ainsi, le syndicat peut se détacher de cette inspection n'ayant jamais eu aucun lien avec le processus allant du contrat jusqu'au paiement desdits rapport;*
7. *Finally, il n'est nulle part indiqué dans la déclaration de copropriété qu'il pouvait agir à titre de syndicat en contractant une firme pour valider les indices de bris, défauts ou vices, et d'en informer le syndicat sur tous les travaux qui n'ont pas été effectués correctement ou qui ont été inachevés par le promoteur.*

*Ce que nous comprenons à la lecture des points ci-haut que Monsieur Patrick Varin (administrateur provisoire) tel qu'inscrit dans la déclaration de copropriété à confondu ses biens personnels avec ceux du syndicats. Article 1313 du C.c*

*Il a manqué de loyauté en n'expédiant aucun document au syndicat de copropriété sur des démarches ayant un impact très important sur l'ensemble des copropriétaires qui à ce moment auraient dénoncé quantité de défauts, bris, malfaçons ou vice de construction sur leurs parties communes. Article 1309 du Code civil du Québec*

*Par ailleurs, le promoteur étant administrateur il ne pouvait utiliser son pouvoir afin de faire examiner les parties communes qu'il a lui-même construites puisqu'il est une situation de conflit entre son intérêt personnel et ses obligations d'administrateurs. Article 1310 du Code civil du Québec*

[...]

*A titre indicatif j'ai lu la déclaration de copropriété pour la Xième fois et nulle part il est indiqué que le promoteur peut retenir des informations quelque qu'il soit et servant, sa cause à titre de promoteur.*

[...]

*La définition du syndicat est très claire celui-ci débute lorsque le promoteur perd le contrôle du syndicat*

[...]

*Tel que mentionné ci-haut puisque aucune facture n'a été remise au syndicat 5545 à 5573 St-Denis afin de payer lesdits rapports puisque cela appartient au syndicat 5545 à 5573 St-Denis, ainsi, le syndicat 5545 à 5573 St-Denis peut se détacher de cette inspection n'ayant jamais eu aucun lien avec le processus allant du contrat jusqu'au paiement et réception desdits rapports appartenant soit-disant au syndicat de copropriété 5545 à 5573 St-Denis.*

*Finally, il n'est nulle part indiqué dans la déclaration de copropriété qu'il pouvait agir à titre de syndicat en contractant une firme pour valider les indices de bris, défauts ou vices, et d'en informer le syndicat sur tous les travaux qui n'ont pas été effectués correctement ou qui ont été inachevés par le promoteur.*

[...] » [sic]

[41] Relativement aux points en litige dans le rapport de l'inspecteur-conciliateur, madame Beudet reprend essentiellement à leur égard les arguments avancés dans la demande d'arbitrage reproduite plus haut.

[42] En terminant, madame Beudet ajoute que les frais d'expertises engagés par le bénéficiaire devraient être remboursés par l'administrateur.

### **L'administrateur**

[43] À l'audience, M<sup>e</sup> Laplante soutient que la réception des parties communes a été faite le 21 août 2002 et que rien dans la preuve ne permet de soutenir l'allégation selon laquelle le représentant de l'entrepreneur, monsieur Varin ne pouvait pas agir comme il l'avait fait à ce sujet. En effet, ajoute le procureur, ce dernier était juridiquement à l'époque l'unique administrateur du syndicat.

[44] Aux questions soulevées en réouverture d'enquête, le procureur de l'administrateur me répondait dans une lettre du 8 mars 2005 :

*« A notre connaissance, Monsieur Pierre Rhains ne serait pas membre d'un ordre professionnel. Cependant, vous constaterez que les deux rapports de réception de bâtiment qui sont déposés au dossier ont été vérifiés et signés par un ingénieur, soit Monsieur Jean Desjardins, membre en règle de l'Ordre des ingénieurs.*

*Dans ces circonstances, notre cliente soutien [sic] que les exigences du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs sont respectées.*

*Notre cliente considère donc ces rapports d'inspections comme valides au sens du règlement et que la réception des parties communes est et demeure le 21 août 2002.*

*Tel que plaidé lors de l'audition, notre cliente estime que si les bénéficiaires se sentent lésés par cette situation, ce n'est pas le règlement qui peut y remédier. Il existe assurément d'autres moyens pour ces derniers de faire valoir leurs droits, s'ils le jugent nécessaire.*

*[...] »*

[45] Quant aux réclamations ponctuelles soulevées à l'égard du rapport de madame Tremblay, M<sup>e</sup> Laplante a soutenu que les éléments 12 à 18 du rapport en litige concernaient des malfaçons non apparentes qui n'avaient pas été dénoncées à l'intérieur du délai d'un an de la réception des

parties communes, contrairement aux exigences du *Plan*. Au surplus, ajoute le procureur, aucun des points dénoncés ne constituerait un vice caché au sens du *Plan*.

[46] Au sujet des points 19 et 20, le procureur invoque l'article 29 du *Plan* et soutient que la preuve ne permet pas de conclure qu'il se soit agi d'autre chose que de fissures de retrait expressément exclues du *Plan*.

[47] Enfin concernant le point 22, le procureur soutient qu'il s'agit d'un problème de drainage expressément exclu du *Plan*.

### **L'entrepreneur**

[48] A l'audience, monsieur Bouchard s'en est pour l'essentiel remis à l'argumentation de l'administrateur au sujet des différents items en litige, argumentation à laquelle il a déclaré entièrement souscrire.

[49] Concernant la réception des parties communes, monsieur Bouchard rappelle qu'au moment où monsieur Varin a retenu les services de monsieur Rhainds, il continuait d'être en vertu de l'article 99 de l'*Acte de copropriété* l'unique administrateur provisoire de celle-ci et qu'il devait le demeurer jusqu'à la première élection des administrateurs. A ce titre, dit-il, il était tout à fait autorisé à procéder à la réception des parties communes de la façon qu'il l'avait fait. Le procureur nie qu'il ait pu y avoir en cela conflit d'intérêt puisque la firme d'inspection retenue pour faire l'inspection n'avait aucun lien avec lui.

[50] En réponse à la réouverture d'enquête, l'entrepreneur m'écrit le 2 mars 2005 :

*« Suite à la vôtre du 23 février dernier dans le dossier ci-dessus mentionné, la présente est vous informer que les rapports de réception du bâtiment portant les numéros 220820PC et 220821PC ont été signés par Pierre Rhainds ainsi que vérifiés et contresignés par l'ingénieur Jean Desjardins.*

*Donc, suivant l'article 25 du Règlement, Jean Desjardins est ingénieur et qualifié pour signer le dit document. »*

#### IV

### ANALYSE ET DÉCISION

[51] Le litige soulève des questions de deux ordres. Le premier a généralement trait à la réception des parties communes alors que le second concerne des éléments particuliers de la décision de l'administrateur. Ce sont les points 12, 15, 16, 17, 19, 20 et 22.

[52] Étant donné son incidence sur certains points en litige, soit les points 12, 15, 16 et 17, je traiterai d'abord de la question de la réception des parties communes.

[53] En effet, l'administrateur a rejeté dans sa décision du 13 octobre 2004 les réclamations visées aux points 12, 15, 16 et 17 pour un motif fondé sur la date alléguée de la réception des parties communes par le syndicat et qui, selon lui, se situe en août 2002. En effet, l'administrateur écrit dans sa décision : « *Nous constatons que les points qui suivent ont été dénoncés par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les malfaçons non apparentes, dont la durée est de douze (12) mois à partir de la réception.* » [Caractères gras ajoutés]

[54] Comme question de fait, deux documents intitulés *Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties communes* comportant chacun une déclaration de réception de l'un ou l'autre des bâtiments en litige ont été produits par l'administrateur. Le premier vise les parties communes situées aux 5545 à 5559 Saint-Denis et le second celles situées aux 5561 à 5573 Saint-Denis. Chacune de ces déclarations de réception des parties communes est signée d'une part en date du 21 août 2002 par monsieur Pierre Rhains, conseiller technique en habitation, en qualité de professionnel du bâtiment et, d'autre part le 5 septembre 2002 par monsieur Patrick Varin à titre d'entrepreneur. Aucune signature n'apparaît à ces documents à l'endroit prévu pour le représentant du syndicat des copropriétaires. On sait par ailleurs que l'entrepreneur et l'administrateur soutiennent que monsieur Varin était à l'époque représentant unique du syndicat.

[55] Quoi qu'il en soit, chacun de ces deux documents réfère sous la rubrique *Travaux à corriger et à réparer* à un rapport rédigé par monsieur Pierre Rhains à la suite de son inspection des parties communes faite le 20 août 2002. Les rapports d'inspection en question comportent chacun la mention suivante signée par un dénommé Jean Desjardins, ingénieur, lequel n'a pas été

cité comme témoin : « *Le présent rapport a été vérifié par Jean Desjardins, ingénieur, le 22 août 2002.* »

[56] L'application à une situation donnée de la garantie qui nous concerne présuppose à la fois une composante matérielle (il doit effectivement exister un problème couvert par le *Plan*) et une composante temporelle (le problème observé doit s'être manifesté à l'intérieur d'un certain laps de temps en outre d'être dénoncé dans un certain délai). C'est pour cette dernière raison, que la date de la réception des parties communes constitue un moment décisif dans le mécanisme de garantie enchâssé dans le *Plan*.

[57] Il ressort en effet des dispositions de son article 27 que la présence d'une malfaçon, apparente ou non, ou d'un vice caché, n'est pas suffisante à elle seule pour donner ouverture à un recours en vertu du *Plan*.

[58] Or, suivant les circonstances de la réclamation, cette période sera liée à la date de la réception des parties communes par l'acquéreur bénéficiaire de la garantie assurée par le *Plan*. En effet, l'article 27 du *Plan* stipule :

« *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles **après la réception** de la partie privative ou **des parties communes** doit couvrir:*

*[...]*

*2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, **au moment de la réception** ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*

*3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes **au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception**, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;*

*4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans **suivant la réception** et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;*

*[...] »*

[59] Comme on le voit, suivant le moment où un problème apparaît, ou est dénoncé, par rapport à la date de la réception, ce problème sera ou non susceptible d'être couvert par certaines garanties offertes par le *Plan*.

[60] L'article 25 du *Plan* définit ce qu'on y entend par réception des parties communes. Il s'agit de « *l'acte par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes.* »

[61] Selon le *Plan*, la réception des parties communes revêt un certain formalisme associé à la participation obligatoire d'un professionnel du bâtiment désigné par le syndicat à une démarche d'inspection des parties communes, inspection elle-même soumise à des exigences.

[62] En effet, l'article 33 du *Plan* stipule que « *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.* »

[caractères gras ajoutés]

[63] Mais qui le *Plan* considère-t-il comme un « *professionnel du bâtiment* »? L'article 1 du *Plan* réserve l'appellation à la personne étant « *un architecte, un ingénieur ou un technologue membre d'un ordre professionnel et qui possède une formation dans le domaine du génie ou de la construction.* »

[64] De l'aveu de l'administrateur, et soit dit avec égards, monsieur Pierre Rhainds qui a procédé d'abord à l'inspection des parties communes le 20 août 2002 puis à la signature de l'acte de réception de celles-ci le lendemain ne répond pas aux exigences de l'article 1 du *Plan* puisque suivant la preuve il n'était à cette date ni architecte, ni ingénieur, ni non plus membre de quelque ordre professionnel.

[65] Quelle est la sanction, s'il en est de ce manquement ? Selon mes recherches, la question s'est déjà posée dans un autre litige. Le fait pour une déclaration de réception de ne pas avoir été faite par une personne habileté au sens du *Plan* invalidait la déclaration en question. C'est en effet ainsi qu'en a décidé l'arbitre Bernard Lefebvre dans l'affaire *Les Cours du Marché inc.* et *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* et *Linda Lévesque et Éric Bussière, SA*, 17 octobre 2003, affaire qui au surplus visait tout vraisemblablement la même personne. Je souscris aux propos suivants de l'arbitre Lefebvre :

« *A mon avis, au sens du Règlement, la nécessité pour un technologue qui possède une formation dans le domaine du génie ou de la construction d'appartenir à un ordre*

*professionnel est une question d'ordre public au même titre que l'appartenance de l'architecte et de l'ingénieur à leur ordre professionnel respectif.*

*En l'espèce M. Rhains n'est pas un technologue membre d'un ordre professionnel. Il ne satisfait pas les exigences de l'article 25 du Règlement.*

*Ainsi, le formulaire du 25 novembre signé par M. Rhains est atteint d'un vice de fond et ne détermine pas la date de la fin des travaux des parties communes et par conséquent, ne détermine pas non plus la date de réception des parties communes.*

[...]

*Le tribunal accueille le moyen soulevé par les bénéficiaires et décide qu'il n'y a pas eu réception des parties communes au sens du Règlement.*

*Nous enjoignons aux parties de se conformer aux droits et obligations du Règlement comme s'il n'y avait pas eu de déclaration de fin des travaux des parties communes du bâtiment décrit au tout début.*

[...] »

[66] En l'espèce, les déclarations de réception des parties communes signées par monsieur Rhains doivent également être déclarée nulles. Cela signifie qu'il n'y a donc juridiquement pas eu au sens de l'article 25 « *réception des parties communes* » le 21 août 2002, contrairement à ce qu'avait jugé l'administrateur dont la décision à cet égard est mal fondée.

[67] On sait que le rapport d'inspection de monsieur Rhains effectué la veille de la signature de l'acte de réception aurait, selon la mention qui y apparaît, été vérifiée et contresignée par un ingénieur. Aucun argument convaincant n'a été avancé selon lequel cette contre-signature par un ingénieur puisse légalement avoir quelque incidence sur l'absence de conformité de l'acte de réception aux exigences impératives du *Plan*. L'article 33 du *Plan* stipule en effet de manière impérative que l'inspection préalable à la réception « *doit être effectuée conjointement par [...] le professionnel du bâtiment* » Or, l'ingénieur qui a déclaré avoir vérifié le rapport n'a pas participé à l'inspection. D'ailleurs, on peut penser que s'il l'avait faite, il l'aurait lui-même affirmé et ensuite signé les déclarations de réception en tant que professionnel du bâtiment, ce qu'il n'a pas fait.

[68] Le bénéficiaire a donc raison de soutenir que l'inspection et les déclarations du mois d'août 2002 n'étaient pas opposables à ses réclamations que l'on trouve aux points 12, 15, 16 et 17 du rapport.

[69] Ainsi, étant donné que ces déclarations sont nulles, il n'est donc pas nécessaire de décider de la question de savoir si l'entrepreneur pouvait agir comme représentant du syndicat aux fins de la réception en 2002. , celle-ci n'ayant pas eu lieu.

[70] Il s'ensuit que les réclamations que l'administrateur a rejetées au motif qu'elles étaient tardives en raison de la date de la réception ont erronément été rejetées pour ce motif. Elles devront donc être examinées au mérite et traitées à nouveau. Je parle ici des points 12, 15 , 16 et 17.

[71] Quant est-il de la demande du bénéficiaire de conclure que la date de réception des parties communes soit fixée au 13 septembre 2003. En l'espèce, la seule question dont je suis saisi est de déterminer si l'administrateur pouvait rejeter les réclamations des points 12, 15, 16 et 17 puisque ayant été présentées en décembre 2003, elles avaient été faites plus d'un an après la date de réception alléguée du 21 août 2002. Or, pour les motifs énoncés plus haut, il n'y a pas eu réception des parties communes à cette date.

[72] Le bénéficiaire a suggéré que la réception des parties communes pourrait peut-être se situer au 13 septembre 2003, date à laquelle il avait lui-même confié à l'ingénieur Claude Guertin le mandat d'inspecter les parties communes dont le bénéficiaire admet qu'elles étaient alors sous son contrôle. Sans devoir en décider, il reste que monsieur Guertin a certes produit un rapport fouillé de quelque 80 pages mais celui-ci, contrairement à ce qu'exige l'article 33 du *Plan*, ne suivait pas une inspection faite *conjointement* avec l'entrepreneur. De plus, son intervention n'a pas été suivie d'une déclaration de réception au sens du *Plan*.

[73] Quoi qu'il en soit, la question précise que j'ai à décider était de déterminer si l'administrateur avait eu raison de rejeter les réclamations du bénéficiaire à l'égard des point 12, 15, 16 et 17 au motif de tardivité à l'égard de la date de la réception des parties communes qu'il situait en août 2002. Comme l'administrateur a eu tort à cet égard, je réserve le recours du bénéficiaire à l'égard de ces réclamation jusqu'à ce qu'une décision de l'administrateur soit rendue sur le bien fondé des réclamations visées par les points 12, 15, 16 et 17 étant acquis qu'elles ne sont pas tardives.

[74] Ceci m'amène à traiter des autres points de la décision attaquée et qui ne sont pas tributaires de la question de la date de réception, i.e. les points 19, 20 et 22.

[75] **Points 19 et 20: Fissures.**

[76] Selon la preuve prépondérante, les fissures observées ne résultent pas d'un problème affectant la structure même du bâtiment. En effet, il appert que leur cause la plus probable est le rétrécissement des matériaux, un phénomène normal et non couvert par le *Plan*.

[77] Or, l'alinéa 2 du paragraphe 29 (1) du *Plan* exclut du champ d'application de celui-ci « *les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements.* » Cela étant, ces réclamations sont donc rejetées.

[78] **Point 22 : Drainage du terrain qui dirige l'eau vers le bâtiment.**

[79] Selon la preuve, le terrain situé autour des bâtiments comporte une pente négative qui fait qu'il s'égoutte vers les immeubles plutôt que l'inverse.

[80] Cela dit, même en prenant pour acquis que cette pente résulterait de l'exécution déficiente d'une obligation de l'entrepreneur, il reste que ce genre de problème lié au drainage des eaux de surface n'est pas couvert par le *Plan* dont l'alinéa 9 du paragraphe 29 (1) exclut de la garantie certains ouvrages situés à l'extérieur du bâtiment. En effet, on peut y lire :

« *Sont exclus de la garantie :*

[...]

*9. Les espace de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentiels et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieurs, le **terrassement**, les trottoirs, les allées et le **système de drainage des eaux de surface du terrain.** » [caractères gras ajoutés]*

[81] Dans les circonstances, le *Plan* ne peut être d'aucun secours au bénéficiaire dont la réclamation à cet égard est rejetée.

## V

### **CONCLUSION ET DISPOSITIF**

[82] Pour tous ces motifs, je fais partiellement droit au recours de la façon suivante :

[83] Je déclare que la réception des parties communes n'a pas eu lieu le 21 août 2002 de sorte que les conclusions de l'administrateur fondées sur cette prémisse et ayant rejetés comme tardive les réclamations à l'égard des points 12, 15, 16 et 17 sont mal fondées.

[84] L'inspecteur-conciliateur devra donc se prononcer sur le bien-fondé des réclamations faites à l'égard des points 12, 15, 16 et 17 et je réserve les droits et recours du bénéficiaire à l'égard des conclusions à venir de la part de l'administrateur à leur égard.

[85] Pour les raisons données plus haut, je rejette les réclamations du bénéficiaire à l'égard des points 19, 20 et 22.

[86] Je prends acte de l'entente intervenue entre le bénéficiaire et l'entrepreneur à l'effet que ce dernier corrigera d'ici le 1<sup>er</sup> mai prochain le problème mentionné au point 14 du rapport de l'administrateur.

[87] Le bénéficiaire a demandé en plaidoirie, en s'appuyant sur l'article 38 de Plan que l'administrateur assume les frais d'expertises encourus par lui en l'occurrence les honoraires de monsieur Guertin pour son inspection et sa présence à l'audience. Cette disposition stipule :

*« L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel. »*

[88] Les factures produites par les bénéficiaire totalisent une somme de 2,105.64\$ : soit 1,450.00\$ pour l'inspection des parties communes et 655.64 \$, pour la présence de l'expert à l'audience. Aucun argument n'a été présenté pour suggérer que ces frais ne seraient pas raisonnables et le recours à cette expertise était pertinent. Il y a donc lieu de faire droit à cette conclusion.

[89] Je déclare en vertu de l'article 38 du *Plan* que les frais de 2,105.64 \$ encourus pour les services de l'expert Guertin soient à la charge de l'administrateur.

[90] Je déclare enfin en vertu de l'article 37 que la totalité des frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, le 24 avril 2005

---

Johanne Despatis, avocate  
Arbitre