
**ARBITRAGE EN VERTU DU CERTIFICAT DE GARANTIE DES IMMEUBLES
RÉSIDENTIELS DE L'APCHQ**

ENTRE :

LE SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ LE NOUVEL EUROPA

(LE « BÉNÉFICIAIRE »)

ET :

LA GARANTIE DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS
DE L'APCHQ INC.

(L'« ADMINISTRATEUR »)

ET :

LES PROJETS EUROPA INC.

(L'« ENTREPRENEUR »)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Johanne Despatis
Pour le bénéficiaire :	M ^e Isabelle Poirier, (DeGranpré Joli-Cœur), procureure, assistée de : M. Pierre Malo, copropriétaire
Pour l'administrateur :	M ^e François Laplante, (Savoie Fournier), procureur, assisté de : M. Rénald Cyr, inspecteur
Pour l'entrepreneur :	M. Jean-Pierre Houle, entrepreneur
Dates d'audience :	10 décembre 2005 et 24 mars 2006
Lieu d'audience :	Montréal, Québec
Date de la sentence :	15 mai 2006

Adjudex inc.
0508-8225-GAMM
S/A 8018

I LE RECOURS

[1] Cette sentence décide du recours institué par le Syndicat de la copropriété Le Nouvel Europa, ci-après « le bénéficiaire », qui dans un premier temps conteste certains éléments d'une décision le concernant rendue le 9 mai 2005 par la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ, « l'administrateur » suite à des réclamations relatives aux parties communes de son immeuble nouvellement construit par Les Projets Europa inc., « l'entrepreneur ».

[2] Une autre sentence rendue aujourd'hui décide d'un recours parallèle institué celui-là par l'entrepreneur en vertu des mêmes dispositions. (voir *Les Projets Europa inc. et Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ, SA 8019*)

[3] Les éléments contestés par le bénéficiaire sont les suivants :

Concernant les points qui suivent, nous sommes en présence de travaux de parachèvement dans les parties communes. Tel que mentionné à l'article 2.1.1 du certificat de garantie, l'APCHQ ne garantit pas le parachèvement des parties communes du bâtiment, sauf en ce qui concerne les parties communes strictement essentielles à l'utilisation réelle des unités résidentielles.

[...]

18. Absence de moustiquaires aux portes doubles vitrées ouvrantes

Dénonciation :

En référence au devis standard soumis à chacun des copropriétaires, le représentant du Syndicat dénonce le fait que des moustiquaires n'aient pas été fournies et installées à l'endroit de toutes les portes doubles vitrées ouvrantes des unités résidentielles du bâtiment, donnant sur la cour intérieure.

[...]

21. Absence d'un miroir pour circulation au coin sud-est desservant le SS2

[...]

Concernant les points qui suivent, l'administrateur n'a pas été en mesure de nous démontrer la présence de malfaçons lors de l'inspection.

25. Modèle de panneaux séparateurs entre les unités 34/36, 44/46, 83/85, 86/88 :

Dénonciation :

À la suite de la pose de panneaux séparateurs entre les terrasses des unités mentionnées, le représentant du Syndicat allègue que ceux-ci ne correspondent pas aux détails de conception de l'architecte et voudrait y apporter ses propres modifications, tel que le croquis remis au soussigné.

[...]

Point 30 : Mise en place de la maçonnerie des garde-corps au coin sud-est entre les 2^e et 7^e étage

Dénonciation :

Conscient du design des éléments en question, le représentant du Syndicat allègue que les garde-corps entre le 2^e et 7^e étage doivent être démontés et

reconstruits pour en améliorer l'esthétisme, les cavités étant l'objet principal de la revendication.

[...]

Concernant les points qui suivent, la garantie ne trouve aucune application au certificat en regard des situations apparentes.

De plus, nous sommes d'avis que lesdits points ne constituent pas une malfaçon cachée.

[...]

43. Panneaux de finition égratignés dans les ascenseurs du 38 et 50 McGill

Dénonciation :

Le représentant du Syndicat mentionne avoir observé la présence d'égratignures aux panneaux de finition des ascenseurs du 38 et 50 Mc Gill depuis la construction.

[4] Le bénéficiaire conteste également les éléments suivants d'une seconde décision rendue par l'administrateur le 19 septembre 2005 à la suite d'une inspection supplémentaire :

Nous avons procédé, le 4 juillet 2005, à une inspection supplémentaire des bâtiments sis aux 38 et 50, rues Mc Gill, 600, rue d'Youville et 41, rue des Sœurs Grises à Montréal.

Cette visite, tenue en compagnie du représentant des copropriétaires, M. Pierre Malo et du représentant de l'entrepreneur, M. André St-Gelais, avait pour but de revoir l'ensemble des travaux convenus et exigés au présent dossier.

[...]

Concernant les points 1 à 8, ces derniers avaient fait l'objet d'une entente entre les parties, lors de notre précédente inspection.

À la suite de certains travaux exécutés par l'entrepreneur, la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ (GIR) se doit maintenant de statuer sur ces derniers, dans le cadre de l'application du certificat de garantie.

Enfin, en regard des points [...] 12, [...], la GIR émet des décisions supplémentaires, à la suite des travaux effectués par l'entrepreneur et/ou commentaires des représentants du syndicat.

[...]

Concernant les points 1 et 3 qui suivent, nous sommes en présence d'une situation existante dans les parties communes, pour lesquelles aucune disposition n'est prévue à cet effet au certificat de garantie.

1. Égratignures de certaines sections vitrées

Dénonciation :

Il fut expliqué par les parties, que les travaux de remplacement aux sections vitrées des unités énumérées dans l'entente (33, 54 et 73), sont incomplets.

De plus, le représentant du syndicat tenait à ajouter l'unité 52 à ce point, aucune vérification n'ayant pu être effectuée à cette unité, le propriétaire étant absent.

[...]

Concernant le point 12 qui suit, le représentant du syndicat n'a pas été en mesure de nous démontrer la présence de malfaçons lors de l'inspection.

12. Finition incomplète à la jonction verticale des balcons aux 2^e et 3^e étages aux façades Mc Gill et Sœurs Grises

Dénonciation :

Le représentant du syndicat dénonce le fait que l'entrepreneur ait installé une tôle pour combler la cavité, plutôt qu'un élément de pierre.

Inspection :

La tôle installée dans la cavité nous est apparue adéquate, tant dans la pose que par son esthétique.

[5] Le bénéficiaire conteste également la décision de l'administrateur rendue le 24 mars 2006 concernant le point 16 *Jonctions de tapis inappropriées dans les corridors communs du 38 McGill (3^e, 8^e et 9^e étages) et 50 McGill (5^e étage)*. Comme question de fait, suite à la décision rendue en mai 2005, l'entrepreneur avait apporté des correctifs. Ces premiers correctifs, jugés inadéquats par le bénéficiaire, ont fait l'objet d'une inspection additionnelle de monsieur Rénaud Cyr, conciliateur au service de l'administrateur. Sa décision fut communiquée aux parties le 24 mars 2006 en ma présence et avec l'accord de celles-ci. Selon sa décision, les correctifs apportés par l'entrepreneur ont rendu les travaux conformes au *Certificat* et il n'y a plus de malfaçon. Pour sa part, le bénéficiaire continue de soutenir que malgré les correctifs apportés les travaux sont non conformes et il conteste donc cette dernière décision.

[6] Initialement, j'étais également saisie de la contestation du point 3 *Maçonnerie tachée à l'endroit de l'ancienne chute à déchet du chantier (Unité 33)*. Toutefois, monsieur Jean-Pierre Houle, le représentant de l'entrepreneur ayant déclaré au cours de l'audience qu'il allait effectuer les travaux de correction d'ici le 31 mai 2006, je n'ai donc pas eu à me pencher sur la question. Je donnerai cependant acte de cette déclaration dans mes conclusions.

[7] J'étais également saisie de la contestation du point 14 *Écoulement d'eau entre le SS2 et le SS1*. Au cours de la première journée d'audience, le bénéficiaire a retiré sa demande d'arbitrage devant l'engagement de l'entrepreneur d'effectuer les correctifs ordonnés avant le 23 décembre 2005. Lors de la seconde audience, le bénéficiaire a déclaré que les travaux faits n'étaient pas acceptables puisque le problème persistait toujours, ce dont l'entrepreneur a déclaré ne pas avoir été informé. En fin de compte, ce dernier a convenu de vérifier à nouveau la situation et de voir, s'il estimait celle-ci toujours non conforme, à y apporter les autres correctifs nécessaires. Il fut convenu, si la situation n'était toujours pas corrigée à la satisfaction du bénéficiaire, que ce

dernier devrait dans les délais prescrits en informer l'administrateur. Je n'entends donc pas me prononcer sur cette question à ce stade.

[8] J'étais également saisie du point 15 *Fragilité de la finition des poutrelles des passerelles au 9^e étage*. Toutefois, le bénéficiaire a fait savoir lors du premier jour d'audience qu'il convenait de retirer sa demande d'arbitrage dès lors que l'architecte Normand Pratte transmettrait à l'APCHQ avant le 9 décembre 2005, l'approbation demandée et que les travaux correctifs recommandés aient été faits pour le 31 janvier 2006. Le bénéficiaire a depuis reconnu que tout était rentré dans l'ordre. Je donnerai donc acte de cette déclaration de désistement dans mes conclusions finales.

[9] J'étais également saisie du point 17 *Ragréage du mur du local d'entretien du 4^e étage au 38 McGill*. Le bénéficiaire a déclaré au cours de notre visite des lieux se désister de cette demande, les travaux correctifs ayant été réalisés à sa satisfaction. Je donne acte de ce désistement dans mes conclusions finales.

[10] Je suis également saisie du point 19 *Absence de caméras de surveillance dans les ascenseurs du 38 et 50 McGill*. L'entrepreneur a déclaré en cours d'audience qu'on allait installer ces caméras avant le 30 avril 2006. Le bénéficiaire a depuis reconnu que les travaux avaient été réalisés à sa satisfaction. Je donnerai acte de ce règlement dans mes conclusions finales.

[11] Relativement au point 20 *Absence de crépi aux fondations apparentes au pourtour du bâtiment*, le bénéficiaire a déclaré à l'audience se désister de cette demande dès lors que l'entrepreneur qui s'y est engagé coupait les pièces en acier ainsi que les pieux de façon simultanée aux travaux d'excavation de la Ville, le bénéficiaire convenant de prendre en charge la finition du crépi. Je donnerai acte de ce règlement.

[12] J'étais également saisie du point 39 *Murs extérieurs en blocs de béton des façades sud et nord*. Au cours de la première audience, il y a eu désistement du bénéficiaire des points 39 a) et b), conditionnellement à l'acceptation par l'entrepreneur de rouvrir les joints de coin et de les remplir d'un scellant souple en vue d'obtenir un joint flexible. Cela dit, il fut convenu de suspendre le règlement du point 39 jusqu'à ce qu'une expertise ait été faite de la porosité des blocs.

[13] Lors de la seconde journée d'audience, le bénéficiaire a déclaré avoir obtenu certaines informations supplémentaires qui l'amenaient à ne plus remettre en cause le type de blocs utilisés. Il a donc réitéré se désister de sa contestation relative aux sous-points 39 a) et b). En contrepartie, l'entrepreneur s'est pour sa part engagé sans toutefois que ces travaux incluent la coupe de blocs chevauchés à rouvrir les joints de coin (39c)) aux endroits suivants : (1) près de l'entrée du 50 McGill; (2) près de l'entrée de garage sur la rue des Sœurs Grises; (3) près des sorties de secours du 50 McGill; (4) près du garage du 50 McGill. Il a convenu de les combler d'un scellant souple afin d'obtenir un joint flexible.

[14] J'étais également saisie du point 42 *Carreau de céramique fissuré au plancher du hall du 38 McGill*, la situation ayant été corrigée par l'entrepreneur, le bénéficiaire a indiqué à l'audience retirer sa demande à ce sujet.

[15] Finalement, j'ai également été saisie de la contestation du point 35 *Pente de l'accès intérieur au stationnement SSI* et du point 40 *Léger désalignement de la partie supérieure du mur de maçonnerie du côté sud donnant sur la cour intérieure*. Il a été décidé au cours de l'audience du 24 mars 2006 que l'état du dossier ne permettait pas de se pencher utilement sur ces questions. Il a donc été convenu que l'instruction du litige relatif à ces deux questions serait ajournée à plus tard afin de permettre aux parties de compléter leur preuve.

[16] Les parties ont par ailleurs convenu qu'une sentence soit rendue immédiatement à l'égard de l'ensemble des points en litige, sans attendre qu'une audience ait été tenue à l'égard de ces deux éléments reportés à plus tard, une autre sentence pouvant le cas échéant être rendue dans ces cas.

II

PREUVE

[17] Les réclamations du bénéficiaire visent les parties communes d'une copropriété construite par l'entrepreneur dont il est admis qu'elle est couverte par le Certificat de garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ, le « *Certificat* ».

[18] Entre le 8 janvier 2004 et le 15 janvier 2005, le bénéficiaire a dénoncé par écrit à l'entrepreneur certains problèmes qu'il estimait couverts par le *Certificat*. Insatisfait des interventions de l'entrepreneur, le bénéficiaire en a éventuellement saisi l'administrateur.

[19] Conséquemment, monsieur Cyr procède à une première visite des lieux le 20 janvier 2005 puis à une seconde le 7 février. Il fait rapport le 9 mai 2005, rapport auquel je réfère plus loin comme étant le « premier » rapport et dont l'essentiel des éléments en litige est reproduit plus haut. Insatisfait de certaines des conclusions de monsieur Cyr, le bénéficiaire s'était par la suite pourvu en arbitrage.

[20] Sans attendre l'issue de l'arbitrage, l'entrepreneur a effectué certains travaux correctifs à la suite du premier rapport. Toutefois, le bénéficiaire, estimant que certains travaux requis n'avaient toujours pas été faits, ou insatisfait de certains correctifs apportés, en a informé monsieur Cyr. Celui-ci a alors procédé à une nouvelle inspection le 4 juillet 2005, inspection elle-même suivie d'un rapport supplémentaire du 19 septembre 2005. J'y réfère plus loin comme étant le second rapport et dont, nous l'avons vu, certaines conclusions sont également contestées.

[21] Pour plus de clarté, je traiterai d'abord de la preuve présentée à l'égard de chacun des points en litige dans l'ordre numérique de leur apparition dans les rapports d'inspection.

[22] **1. Égratignures de certaines sections vitrées**

[23] Au moment de la première inspection à l'hiver 2005, l'entrepreneur a alors consenti à remplacer certaines sections vitrées égratignées, notamment aux unités 33, 54 et 73. L'inspecteur Cyr réfère à cet engagement dans son premier rapport.

[24] Par la suite, l'entrepreneur a effectivement procédé aux remplacements convenus sauf, sans raison apparente dans l'unité 54. Notre visite des lieux nous a effectivement permis de constater la présence d'égratignures dans l'unité 54.

[25] Après avoir été dénoncée à l'administrateur, cette question a été l'objet d'une décision formelle de monsieur Cyr dans son second rapport. Toutefois, selon lui, ce point ne serait pas couvert par le *Certificat*.

[26] **12. Finition incomplète à la jonction verticale des balcons aux 2^e et 3^e étages aux façades McGill et Sœurs Grises**

[27] Selon le premier rapport de monsieur Cyr, il y a malfaçon du fait de l'utilisation pour la finition à cet endroit de tôle ondulée, selon lui, un matériau inapproprié. Il y ordonne donc à l'entrepreneur de corriger la situation.

[28] Depuis cette décision, l'entrepreneur a procédé à remplacer la tôle initiale par une autre qui n'est pas ondulée. Le bénéficiaire, jugeant le correctif inapproprié a demandé à monsieur Cyr d'en vérifier la conformité. Ce dernier l'a jugé correcte dans son second rapport de sorte qu'il n'y aurait plus la présence de malfaçon.

[29] Selon le bénéficiaire, cela serait inexact dans la mesure où la tôle utilisée sur la façade de la rue des Sœurs Grises serait différente de la solution apportée à la façade de la rue McGill où l'entrepreneur a plutôt utilisé une finition en pierre.

[30] Selon l'entrepreneur, le choix du matériau répond aux exigences des architectes et au surplus, ce choix n'était pas prévu aux plans et devis.

[31] **16. Jonctions de tapis inappropriées dans les corridors communs du 38 McGill (3^e, 8^e et 9^e étages) et 50 McGill (5^e étage)**

[32] Après avoir conclu à la présence d'une malfaçon cachée, monsieur Cyr écrivait dans son premier rapport :

« L'entrepreneur devra apporter les correctifs requis aux jonctions de tapis qui se détériorent depuis leur remplacement, à l'automne 2004. »

[33] Selon le bénéficiaire, l'entrepreneur s'est contenté de recoller les jonctions de tapis défectueuses alors qu'il aurait dû, carrément remplacer le tapis et d'un point de vue esthétique, il s'agit d'un mauvais rapiécage.

[34] Selon monsieur Cyr, les travaux effectués sont conformes à ceux ordonnés et la malfaçon cachée, en l'occurrence des joints mal collés, a été corrigée. Il ajoute qu'il ne pouvait pas ordonner à l'entrepreneur d'installer un tapis sans joints dans les corridors, notamment en raison de leur étendue. Pour l'entrepreneur, la correction des joints a réglé le problème.

[35] 18. Absence de moustiquaires aux portes doubles vitrées ouvrantes; 21. Absence d'un miroir pour circulation au coin sud-est desservant le SS2

[36] Dans son premier rapport, monsieur Cyr a expliqué avoir considéré ces deux réclamations comme étant relatives au parachèvement des parties communes, une situation non susceptible selon lui de faire l'objet d'une réclamation puisque non couverte par le *Certificat*.

[37] Monsieur Cyr ajoute que le seul parachèvement des parties communes couvert par le *Certificat* est celui qui concerne « *les parties communes strictement essentielles à l'utilisation réelle des unités résidentielles.* » Il ajoute qu'une telle partie commune « *strictement essentielle à l'utilisation des unités* » serait par exemple, quelque chose qui met en jeu la sécurité des habitants. Il a donc rejeté les deux réclamations dont il est question ici puisqu'elles ne viseraient pas des parties communes strictement essentielles.

[38] Relativement au point 18, le bénéficiaire estime pour sa part que les moustiquaires constituent des éléments essentiels à l'utilisation des parties privatives, notamment pour empêcher l'entrée des insectes. En outre, l'absence de telles moustiquaires représenterait selon lui un danger réel pour certains copropriétaires qui seraient allergiques aux piqûres de guêpes d'autant que la copropriété est située près du fleuve et qu'il y aurait beaucoup plus d'insectes dans le voisinage.

[39] Faisant sien l'argumentaire de l'inspecteur, l'entrepreneur estime que l'absence de moustiquaires ne rend pas l'immeuble inutilisable, d'autant que leur installation aux endroits en litige n'était pas prévue au contrat.

[40] Au surplus, ajoute l'entrepreneur, il serait inapproprié d'installer des moustiquaires à ces endroits en raison de la grandeur des ouvertures et de l'usage auquel elles sont destinées. Il invoque à ce sujet les propos de l'architecte Normand Pratte qui affirmait (pièce E-1) :

« Lors de la rédaction de cette section du devis, nous n'avons pas exigé de moustiquaires d'une part parce qu'il s'agissait de fenêtres à la française auxquelles il est peu approprié d'installer des moustiquaires du fait qu'il n'y a pas de poteau au centre et parce qu'il s'agit de portes donnant sur un balcon Juliette par lesquelles nous voulions faire bénéficier la vue sur la cour intérieure et profiter au maximum de ce type de balcon. »

[41] Ensuite, ajoute l'entrepreneur, les unités résidentielles comportent plusieurs autres fenêtres munies de moustiquaires en outre d'être toutes dotées de la climatisation centrale.

[42] Concernant le point 21, le bénéficiaire y voit une question de sécurité et de prévention des accidents dont certains n'auraient évités que de peu.

[43] Pour sa part, l'entrepreneur explique que l'installation d'un tel miroir n'est requise par aucun code de construction et qu'il revient au bénéficiaire d'en installer un s'il le désire.

[44] **25. Modèle de panneaux séparateurs entre les unités 34/36, 44/46, 83/85, 86/88**

[45] Selon monsieur Cyr, il n'y a malfaçon ni dans l'installation ni dans le choix des panneaux utilisés, ce qu'a d'ailleurs reconnu le bénéficiaire qui ajoute cependant que l'entrepreneur ne se serait pas conformé à un engagement contractuel relatif au modèle de ces panneaux.

[46] Pour l'entrepreneur, les panneaux installés correspondent aux exigences de l'architecte et respectent le rapport qualité/prix attendu.

[47] **30. Mise en place de la maçonnerie des garde-corps au coin sud-est entre les 2^e et 7^e étage**

[48] Pour monsieur Cyr, il s'agit essentiellement d'une question esthétique. Il ajoute avoir considéré ce point exclu du *Certificat* parce que le bénéficiaire n'avait pas démontré la présence de quelque malfaçon.

[49] A ce sujet, le bénéficiaire a fait entendre comme témoin expert l'architecte Claude Morris. Selon ce dernier, les ouvertures non comblées aux endroits identifiés notamment sur les photos 4 a), b) et c) ne sont pas conformes et constituent une malfaçon. Ces vides observés permettent l'accumulation de neige, d'eau et même la présence de vermine.

[50] Ce témoignage est corroboré par l'architecte Pratte cité comme témoin par l'entrepreneur. Ce dernier décrit la situation ainsi : (pièce no E-1)

« Il a été signalé dans nos listes de déficiences que les ancrages à maçonnerie visibles entre les balcons et dalles de béton étaient incorrects et qu'il y avait des ouvertures à obturer entre le revêtement de briques et le béton structural pour limiter les infiltrations d'eau et de neige derrière le parement. Une visite en présence du propriétaire dans un logement situé au coin sud-ouest laisse croire que ces travaux n'ont pas été corrigés. »

[51] Se référant aux photos, l'entrepreneur reconnaît qu'il serait possible d'introduire une brique dans l'ouverture apparaissant sur la photo 4 c) mais pas à son avis dans celles reproduites sur les photos 4 a) et b). Pour l'entrepreneur, si le maçon n'a pas bouché les trous dénoncés, c'est

tout simplement parce qu'il s'agit d'endroits invisibles, situés en arrière et qui ne présentent aucun danger. Pour l'entrepreneur, s'agissant d'endroits non visibles, ce qu'on a fait ne serait pas contraire aux règles de l'art.

[52] **43. Panneaux de finition égratignés dans les ascenseurs du 38 et 50 McGill**

[53] Selon monsieur Cyr, il y avait lieu de rejeter la demande parce qu'il s'agit au mieux d'une situation apparente non couverte au *Certificat*.

[54] Selon le bénéficiaire, ces panneaux ont été endommagés par les ouvriers de l'entrepreneur avant même la réception des parties communes, affirmation niée par celui-ci qui soutient plutôt que les dommages observés ont plutôt été causés par des copropriétaires lors de leur déménagement ou encore lors de l'installation de foyers.

III

ANALYSE ET DÉCISION

[55] Le *Certificat* émis en l'espèce énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers le bénéficiaire. C'est donc en vertu de ce document contractuel que je dois déterminer les droits et obligations de chacun, ce qui ne signifie pas que d'autres recours ne pourraient pas être institués par le bénéficiaire. Il reste cependant que pour les fins des présentes ma compétence se confine essentiellement à assurer que la garantie offerte par le *Certificat* a été respectée.

[56] Selon le *Certificat*, l'administrateur s'engage à exécuter certaines obligations de l'entrepreneur résultant du contrat de vente si celui-ci n'y satisfait pas et ce, à l'intérieur des limites définies au *Certificat*. C'est dans ces paramètres que le présent tribunal peut agir.

[57] Les obligations qu'il est allégué que l'entrepreneur n'aurait pas exécutées visent des parties communes d'une copropriété. Il y a donc lieu de rappeler d'abord l'étendue des obligations de l'entrepreneur, et le cas échéant de l'administrateur, relativement aux parties communes d'une copropriété. Précisons tout de suite que cette étendue est limitée.

[58] Les clauses pertinentes du *Certificat* sont en effet les suivantes :

1. Définitions

[...]

g) *Malfaçon cachée* : Malfaçon cachée résultant d'une déficience d'un des matériaux ou de l'exécution des travaux de construction.

[...]

2.1 À défaut par l'entrepreneur de respecter ses obligations envers l'acheteur, l'APCHQ, dans le cadre de la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ, honorera les obligations de l'entrepreneur, résultant du contrat conclu pour la vente d'une unité résidentielle, mais exclusivement aux conditions et modalités stipulées ci-après :

2.1.1 L'APCHQ parachèvera les travaux prévus au contrat originel intervenu entre les parties, en autant qu'ils soient inscrits à l'attestation de parachèvement signée par l'entrepreneur et par l'acheteur, lesquels doivent porter sur des éléments de l'unité résidentielle comme telle.

L'APCHQ ne garantit pas le parachèvement des parties communes du bâtiment, sauf en ce qui concerne les parties communes strictement essentielles à l'utilisation réelle des unités résidentielles.

2.1.2 L'APCHQ réparera les malfaçons existantes et dénoncées au moment de la réception de l'unité résidentielle, ainsi que les malfaçons cachées découvertes dans les douze (12) mois suivant la réception (telle que définie aux présentes) de l'unité résidentielle par le premier acheteur.

2.1.3 L'APCHQ réparera également, au regard de tout élément appartenant exclusivement à l'acheteur de l'unité résidentielle, tout vice de construction visé par l'article 2118 du Code civil du Québec et apparu au cours des cinq (5) années suivant la réception telle que définie aux présentes) de l'unité résidentielle.

2.1.4 L'APCHQ réparera les malfaçons cachées originant des parties communes lorsque lesdites malfaçons auront été découvertes dans les deux (2) années suivant la date de publication de la déclaration de copropriété divise.

2.1.5 L'APCHQ réparera au regard des parties communes, tout vice de construction visé par l'article 2118 du Code civil du Québec, apparu au cours des cinq (5) années suivant la date de publication de la déclaration de copropriété divise.

[...]»

[59] Le *Certificat* limite la couverture des obligations de l'entrepreneur relatives aux parties communes à trois circonstances. Il y est question (1) de leur parachèvement; (2) de malfaçons cachées et finalement, (3) de vices de construction.

[60] D'abord, le **parachèvement** des travaux sera couvert dans la mesure où il s'agit du parachèvement de parties communes « essentielles à l'utilisation réelle des unités résidentielles ». Que signifie cette expression par ailleurs non définie au *Certificat* ? Comme le

précise d'abord le texte du *Certificat*, les parties communes susceptibles de devoir être parachevées sont non seulement celles qui sont essentielles, i.e. nécessaires, indispensables à l'utilisation des parties communes mais encore celles qui y sont strictement essentielles. S'agissant d'une stipulation expresse, on doit en conclure qu'il devra s'agir du parachèvement de parties dont il serait virtuellement impossible de se priver pour une utilisation réelle des unités résidentielles. À nos yeux, la question de savoir si des travaux de parachèvement des parties communes sont couverts ou non par le *Certificat*, i.e. s'ils entrent dans l'exception prévue, constitue essentiellement une question de fait. Autrement dit, la réponse dépendra toujours de la situation concrète, de la preuve que l'immeuble étant privé de tel ou tel élément serait dans un état tel qui empêcherait une utilisation réelle de ses unités résidentielles.

[61] En second, les **malfaçons cachées** dans les parties communes, i.e. celles résultant d'une déficience d'un des matériaux ou de l'exécution des travaux de construction, sont également couvertes par le *Certificat*. Elles le sont à deux conditions : d'abord, celle d'avoir été découvertes dans les deux ans suivant la date de publication de la déclaration de copropriété et deuxièmement, d'avoir été dénoncées en conformité du *Certificat*.

[62] Finalement, certains **vices de construction** affectant les parties communes sont aussi couverts. Lesquels? Ces vices, qualifiés de « *sérieux* », pouvant entraîner la perte de l'ouvrage. Nous parlons ici de vices au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec*. Ils le seront à deux conditions : premièrement d'avoir été découverts dans les cinq ans suivant la date de publication de la déclaration de copropriété et, deuxièmement, d'avoir eux aussi été dénoncés en conformité du *Certificat*.

[63] Qu'en est-il des malfaçons apparentes susceptibles d'affecter les parties communes? Avec égards, contrairement à ce qu'a soutenu le bénéficiaire, le *Certificat* ne couvre pas ces malfaçons apparentes. En effet, la clause 2.1 du *Certificat* stipule que l'administrateur honorera les obligations de l'entrepreneur « *mais exclusivement aux conditions et modalités stipulées* ». Or, dans une copropriété, les seules malfaçons existantes couvertes, i.e. les malfaçons non cachées, sont celles visées par la clause 2.1.2 du *Certificat*. Or ce sont les malfaçons originant des unités résidentielles. Il s'en suit qu'aucune disposition du *Certificat* ne couvre les malfaçons apparentes originant des parties communes.

[64] C'est donc là l'étendue, et les limites, de la protection susceptible d'être recherchée en vertu du *Certificat* à l'égard des parties communes d'une copropriété.

[65] Une fois circonscrit le champ de la protection offerte par la garantie, il y a aussi lieu de rappeler le principe général valable dans n'importe quelle instance civile et voulant que quiconque exerce un recours en justice a le fardeau de démontrer le bien fondé de ce qu'il avance au moyen d'une preuve convaincante (voir les articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*).

[66] Une fois ces paramètres posés, il y a maintenant lieu de décider du bien fondé du présent recours suivant les obligations juridiques des parties et à la lumière de la preuve présentée. Je le ferai en traitant de chaque point dans l'ordre numérique suivi plus haut.

[67] **1. Égratignures de certaines sections vitrées**

[68] Il s'agit d'un problème qui était apparent au moment de la réception des parties communes donc d'une malfaçon apparente.

[69] Or, on l'a vu, le *Certificat* ne comporte aucune disposition couvrant la correction de malfaçons apparentes originant des parties communes. Pour cette raison, cette demande doit être rejetée.

[70] **12. Finition incomplète à la jonction verticale des balcons aux 2^e et 3^e étages aux façades McGill et Sœurs Grises**

[71] Selon le bénéficiaire, la finition de la jonction verticale des balcons n'est pas adéquate du fait qu'elle est différente de celle installée aux balcons de la façade McGill.

[72] Or, à l'examen, cette affirmation n'est soutenue par aucun élément de preuve convaincant qui permettrait d'écarter la conclusion contraire de l'administrateur. Certes, ce qui a été installé à l'endroit en litige diffère de ce qui l'a été sur une autre façade, mais faute d'arguments au contraire, nous devons conclure que cette différence ne peut se qualifier comme situation couverte par le *Certificat*.

[73] Cette réclamation est par conséquent rejetée.

[74] **16. Jonctions de tapis inappropriées dans les corridors communs du 38 McGill (3^e, 8^e et 9^e étages) et 50 McGill (5^e étage).**

[75] Lors de ma visite des lieux, j'ai pu observer les endroits où des joints de tapis ont été refaits. Or, selon la preuve, la présence de ces joints s'explique par l'étendue des corridors qu'il serait impossible de recouvrir par un tapis pleine longueur et pleine largeur, i.e. sans joints.

[76] Avec égards, le bénéficiaire n'a pas démontré que les correctifs apportés par l'entrepreneur en refaisant les joints contrevenaient à quelque norme ou encore, qu'ils seraient atteints de quelque vice couvert par le *Certificat*.

[77] Pour ces raisons, cette réclamation est rejetée.

[78] **Point 18. Absence de moustiquaires aux portes doubles vitrées ouvrantes**

[79] Puisqu'on affirme que certains éléments sont manquants, il s'agit donc d'une demande de parachèvement de travaux.

[80] En prenant pour acquis que des moustiquaires auraient dû être installés aux endroits en question, ce problème allégué de parachèvement demeure soumis à la clause 2.1.1 du *Certificat*. Selon celle-ci, le seul parachèvement de parties communes couvert par le *Certificat* concerne une partie commune strictement essentielle à l'utilisation réelle des unités résidentielles.

[81] Selon la preuve, la présence de moustiquaires à ces endroits pourrait au mieux être pratique mais, suivant la preuve, il n'est pas possible d'y voir un élément qui serait strictement essentiel à l'utilisation réelle des unités résidentielles. Au surplus, toujours selon la preuve prépondérante, il serait vraisemblablement peu approprié d'installer des moustiquaires pour ce type de fenêtres.

[82] Cette réclamation est donc rejetée.

[83] **21. Absence d'un miroir pour circulation au coin sud-est desservant le SS2**

[84] Tout comme pour le point 18, il s'agit ici d'une question de parachèvement de travaux et non de malfaçon cachée au sens du *Certificat*.

[85] Or, même s'il est vraisemblablement recommandable d'installer un tel miroir, encore ici le poids de la clause 2.1.1 est décisif. En effet, cette disposition exclut expressément de la

garantie le parachèvement de travaux aux parties communes qui ne sont pas essentielles à l'utilisation réelle des unités résidentielles. À l'évidence, la preuve n'a pas démontré que l'absence de ce miroir ait de quelque façon pu rendre impossible l'utilisation d'unités résidentielles. Ce miroir a trait au mieux à l'utilisation d'un garage.

[86] Dans les circonstances, cette réclamation est rejetée.

[87] **25. Modèle de panneaux séparateurs entre les unités 34/36, 44/46, 83/85, 86/88**

[88] Selon ma compréhension de cette allégation du bénéficiaire, l'entrepreneur ne se serait pas conformé à un engagement contractuel.

[89] Cette question peut être regardée sous deux angles. Si l'on devait considérer cette situation comme une question de parachèvement de travaux, elle serait jugée exclue du *Certificat* parce que la preuve n'a pas démontré en quoi pareil manquement affecterait l'utilisation réelle des parties privatives.

[90] Si par ailleurs nous prenons pour acquis, aux seules fins d'analyse, qu'il s'agit plutôt d'un manquement contractuel de l'entrepreneur s'étant traduit dans une malfaçon, il nous faudrait à l'évidence conclure devant la preuve qu'il s'agirait d'une malfaçon apparente à une partie commune donc non couverte par le *Certificat*.

[91] Cette réclamation est donc rejetée.

[92] **30. Mise en place de la maçonnerie des garde-corps au coin sud-est entre les 2^e et 7^e étage**

[93] Avec égards, l'affirmation de l'administrateur selon laquelle la situation dénoncée ici ne serait pas une malfaçon ou encore, serait une malfaçon non couverte par le *Certificat* n'est pas fondée.

[94] En effet, messieurs Pratte et Morris ont tous deux expliqué en quoi les ouvertures observées n'étaient pas conformes aux règles de l'art en permettant non seulement à la neige et à l'eau de s'accumuler mais aussi à la vermine d'y prospérer. Cela suffit pour affirmer qu'il y a là malfaçon.

[95] L'administrateur a soutenu que si j'en venais à la conclusion qu'il y avait malfaçon, il s'agirait au mieux d'une malfaçon apparente, donc non couverte par le *Certificat*.

[96] Avec égards, le problème a été qualifié de non apparent par l'entrepreneur lui-même qui a suggéré que ce caractère non visible pouvait excuser sa façon d'avoir paré au problème. Cette malfaçon n'est pas une malfaçon apparente.

[97] Cette réclamation est donc accueillie.

[98] **43. Panneaux de finition égratignés dans les ascenseurs du 38 et 50 McGill**

[99] Le bénéficiaire a soutenu que ces panneaux étaient déjà égratignés au moment de la réception des parties communes et qu'ils l'avaient été par des ouvriers de l'entrepreneur, affirmation niée par ce dernier.

[100] Nous pourrions peut être qualifier cette demande de réclamation pour dommages à la propriété. Vu sous cet angle, le problème pourrait nous amener à conclure à une faute de l'entrepreneur si nous retenions la version du bénéficiaire au sujet de son origine. La clause 3.1 du *Certificat* stipule que la garantie offerte « *ne couvre aucune responsabilité, directement ou indirectement relativement aux dommages encourus par l'acheteur et qui résulteraient de la responsabilité de l'entrepreneur, à savoir mais sans limitation : [...] dommages à la propriété.* » Ainsi, même en optant pour la version du bénéficiaire sur l'origine de ces dommages, il reste que cette situation échapperait elle-aussi au *Certificat*.

[101] Si en revanche on abordait le problème plutôt sous l'angle de la malfaçon, nous serions à l'évidence en présence d'une malfaçon apparente à une partie commune, malfaçon non couverte par le *Certificat*.

[102] La réclamation ne pouvant triompher ni d'un angle ni d'un autre, elle doit donc être rejetée.

[103] Le dernier objet de la réclamation par le bénéficiaire est celui des frais d'expertise notamment du fait de la présence à l'audience de monsieur Morris et de la préparation de son rapport à cette fin. Il a aussi été question des frais juridiques et d'autre nature engagés par le bénéficiaire à l'occasion du présent litige.

[104] L'administrateur a soutenu qu'en général les frais juridiques ne sont accordés en arbitrage que lorsqu'il y a abus de procédure ou contestation abusive, ce qu'a d'ailleurs reconnu le

bénéficiaire. Selon l'administrateur, le droit à pareil remboursement en l'espèce n'aurait pas été démontré. Le Tribunal estime ce point de vue bien fondé. La demande à ce sujet est rejetée.

[105] Qu'en est-il des autres frais? A cet égard, voici ce qu'écrivait l'arbitre Jeffrey Edwards dans *Bordeleau et La Garantie des immeubles résidentiels de l'A.P.C.H.Q.*, SA, 30 septembre 2004 : (page 5)

« Le Bénéficiaire réclame des dommages, soit les dépenses encourues par les procédures d'arbitrage (e.g. photocopies, frais de poste, parcomètre, frais de messagerie, coût des travaux exploratoires), [...]. Le procureur de l'A.P.C.H.Q. s'objecte au motif qu'il s'agit en l'instance d'une réclamation en vertu de l'ancien Plan de garantie (c'est-à-dire, non réglementaire et purement conventionnel) et que les dépenses réclamées constituent un dommage qui est au-delà de ce qui fait l'objet du cautionnement de l'A.P.C.H.Q., à savoir, les travaux correctifs advenant la reconnaissance d'un vice de construction tel que le précise le paragraphe 3.1 du Certificat de garantie. La jurisprudence appuie, dans les circonstances, l'objection du procureur de l'A.P.C.H.Q. et en conséquence cet aspect de la réclamation est rejeté. [...]

Le Bénéficiaire réclame également les frais d'expertise qu'il a encourus pour faire valoir ses droits. Il est vrai que ces frais sont normalement accordés dans le cadre d'une instance judiciaire devant les Tribunaux ordinaires. Cependant, le procureur de l'A.P.C.H.Q. s'objecte pour le même motif, à savoir, que ces frais ne font pas l'objet de l'obligation de cautionnée. Le Tribunal d'arbitrage donne également raison sur ce point au procureur de l'A.P.C.H.Q. »

[106] Ainsi, faute d'arguments à l'effet contraire, la réclamation du bénéficiaire relative aux frais d'expertises et autres frais encourus est rejetée.

IV

CONCLUSION

[107] Pour toutes les raisons qui précèdent, je prends acte des règlements intervenu à l'égard des points 3, 15, 17, 19, 20, 39, 42 et rejette les réclamations concernant les points 1, 12, 16, 18, 21, 25 et 43.

[108] En revanche la réclamation concernant le point 30 est accueillie. A ce sujet, j'ordonne à l'entrepreneur de prendre les mesures nécessaires pour corriger la situation décrite dans un délai

raisonnable à convenir avec le bénéficiaire. A défaut d'accord, je déterminerai moi-même cette échéance sur demande de l'une ou l'autre partie. L'entrepreneur devra également effectuer dans le même délai, les travaux qu'il s'était engagé à faire à l'égard du point 39 *Murs extérieurs en blocs de béton des façades sud et nord*.

[109] Le Tribunal ajourne *sine die* le présent dossier relativement aux points 35 et 40 et réserve du même coup les recours du bénéficiaire à leur égard. Le Tribunal convoquera le cas échéant une audience à ce sujet, sur demande de l'une ou l'autre.

[110] Je décide en conformité des dispositions du *Certificat*, que les coûts des présentes sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, le 15 mai 2006

Johanne Despatis, avocate
Arbitre

Adjudex inc.
0508-8225-GAMM
S/A 8018