

ARBITRAGE

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Entre

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ LES LOFTS RUSHBROOKE
Bénéficiaire

Et

ALEX WEINSTEIN INC.
Entrepreneur

Et

**L'ASSOCIATION PROVINCIALE DES CONSTRUCTEURS D'HABITATIONS
DU QUÉBEC INC. («APCHQ»)**
Administrateur

N° dossier Garantie : D-21419c-3
N° dossier GAMM : 2006-12-014
N° dossier Arbitre : 13 185-21

SENTENCE ARBITRALE

| | |
|-------------------------|---|
| Arbitre : | Me Jeffrey Edwards |
| Pour le Bénéficiaire : | M. Éric Larose, président Syndicat de copropriété Les Lofts Rushbrooke - et - M. Jocelyn Demers, représentant autorisé par le syndicat |
| Pour l'Entrepreneur : | M. Alex Weinstein, président Alex Weinstein Inc. |
| Pour l'Administrateur : | Savoie, Fournier (Me Luc Séguin) |
| Date d'audience : | 14 février 2007 |

Lieu d'audience : 3477, rue Rushbrooke, Verdun (Québec)
H4G 1S8

Date de la décision : 28 février 2007

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES ET ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA SENTENCE ARBITRALE SUIVANTE:

1. FAITS ET PROCÉDURES

[1] Le 31 mars 2005, le Bénéficiaire demande à l'Administrateur et à l'Entrepreneur de remplacer le cadrage et la porte de l'unité 102 de l'immeuble. Il affirme que celle-ci aurait été endommagée durant certains travaux (pièce A-3).

[2] Le 1^{er} novembre 2005, le Bénéficiaire avise l'Administrateur qu'il y a eu un refoulement des eaux d'égouts au début du mois de mai 2005. Il requiert de plus que ce dernier effectue « les travaux correctifs nécessaires en vertu de la garantie » (pièce A-5).

[3] Le 7 novembre 2005, le Bénéficiaire informe l'Entrepreneur du problème relatif au refoulement d'égouts et lui accorde dix jours afin de rectifier la situation, à défaut de quoi le tout sera déferé à l'Administrateur (pièce A-7).

[4] Le 26 janvier 2006, l'Administrateur, par le biais de son inspecteur-conciliateur Monsieur Régnald Cyr, visite les lieux et inspecte alors les deux problèmes allégués, soit le refoulement d'égouts (point 1) et la porte (point 2).

[5] Le 20 mars 2006, l'Administrateur rend sa décision (pièce A-9). Ce dernier rejette les deux demandes au motif que les points 1 et 2 ont été dénoncés par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les malfaçons cachées (soit plus de deux ans après la publication de la déclaration de copropriété).

[6] Le 20 avril 2006, le Bénéficiaire dépose la présente demande d'arbitrage.

[7] Le 11 septembre 2006, l'arbitre soussigné a été mandaté afin de trancher ladite demande.

[8] Une audition préliminaire par audioconférence a été tenue le 29 novembre 2006. À ce moment, le Bénéficiaire a demandé que l'audition de la demande d'arbitrage se déroule sur les lieux. Puisque les autres parties consentaient à cette demande, le Tribunal d'arbitrage y a fait droit.

[9] Lors de cette audition, l'Entrepreneur a requis une copie d'une vidéocassette déposée par le Bénéficiaire. L'Entrepreneur a conséquemment demandé au Tribunal d'arbitrage que la procédure d'arbitrage soit suspendue jusqu'au 20 décembre 2006 afin qu'il puisse prendre connaissance de la vidéocassette et confirmer, le cas échéant, s'il apportera une preuve d'expert. Cette demande n'était pas contestée par les autres parties et le Tribunal d'arbitrage y a donné droit.

[10] Le 20 décembre 2006, lors de la poursuite de l'audition par audioconférence, l'audition sur le fond de la présente demande d'arbitrage a été fixée au 14 février 2007.

2. REMARQUES PRÉLIMINAIRES

[11] Les parties à la présente demande d'arbitrage sont liées par un certificat de garantie conventionnelle, appelé Certificat de garantie / Catégorie B Condominium (pièce A-1).

[12] En effet, l'immeuble en cause était originellement une école et a été transformé par l'Entrepreneur en unités d'habitation. Il ne s'agit donc pas d'un bâtiment neuf au sens du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹.

[13] Conséquemment, et tel qu'édicte par l'article 2 du *Règlement*, le présent arbitrage n'est pas soumis aux dispositions du *Règlement* et constitue plutôt un arbitrage conventionnel.

[14] Peu de temps avant l'audition de la demande d'arbitrage, soit les 21 décembre 2006 et 11 janvier 2007, le Tribunal d'arbitrage a été avisé par l'Entrepreneur et par l'Administrateur qu'une erreur cléricale s'était glissée dans la date de publication de la déclaration de copropriété.

[15] En effet, la déclaration de copropriété a été publiée à l'Index des immeubles le **14 janvier 2000** et non le 14 janvier 2002 (pièce A-11).

3. DÉCISION

[16] La demande d'arbitrage du Bénéficiaire vise deux points, soit : le refoulement d'égouts et la porte de l'unité 102.

¹ L.R.Q., c. B-1.1, ci-après le *Règlement*.

Point 1 : Refoulement et écoulement du conduit central d'évacuation des eaux usées

[17] Il appert de la décision de l'Administrateur (pièce A-9) que le premier refoulement d'égout est survenu le 3 mai 2005 dans l'unité 101. À ce moment, le Bénéficiaire a procédé au nettoyage du conduit affecté et à l'insertion d'une caméra afin de constater l'état du problème.

[18] Lors de l'audition, le Bénéficiaire a fait témoigner Monsieur Robert Béland, président de Drainage Québécois. Il s'agit de la compagnie ayant effectué l'inspection et le nettoyage du conduit en question, ainsi que celui ayant confectionné la vidéocassette démontrant le niveau de l'eau dans le conduit.

[19] Il appert du témoignage de Monsieur Béland que les conduits d'égouts d'un immeuble doivent être, de manière générale, complètement vides.

[20] Il affirme que malheureusement, le conduit examiné est affecté d'une fausse pente qui rend l'évacuation de l'eau et des déchets solides plus difficile. Il semble qu'il y a une portion creuse du conduit où les déchets solides s'accumulent et stagnent. Cela a pour conséquence de bloquer graduellement le conduit, jusqu'à ce qu'un refoulement des eaux usées se produise.

[21] À son avis, les conduits d'égouts ne sont pas ceux d'origine et datent de moins de 10 ans.

[22] Monsieur Béland a affirmé qu'il est dans l'impossibilité de connaître l'ampleur du problème sans qu'une expertise plus poussée soit effectuée. Il a toutefois estimé que les travaux correctifs devant être apportés seraient d'un coût minimal de 20 000 \$.

[23] De l'avis du Bénéficiaire, il s'agit là d'un vice couvert par la garantie de cinq ans offerte par l'Entrepreneur pour les vices de construction en vertu de l'article 2.1.5 du certificat de garantie (pièce A-1).

[24] Il est d'avis qu'en raison d'une décision rendue par l'arbitre Henri Labelle le 29 juin 2004 dans le cadre d'une autre demande d'arbitrage, la garantie conventionnelle ne commence à courir qu'à partir de ce moment. Il plaide aussi que la réception des parties communes a eu lieu le 25 mai 2006, tel qu'en fait foi le document signé par le Bénéficiaire à cette date (pièce B-4).

[25] Subsidiairement, il plaide que le Tribunal d'arbitrage doit recourir au principe d'équité en l'espèce, considérant notamment que le Bénéficiaire a été dans l'impossibilité d'agir plus tôt en raison de tous les autres problèmes et différends avec l'Entrepreneur.

[26] Quant à l'Administrateur, il plaide essentiellement que la garantie offerte par l'Entrepreneur a pris fin le 14 janvier 2005 et que conséquemment, la garantie n'a plus application en l'espèce. En effet, l'article 2.1.5 mentionne que le point de départ de la garantie est la date de publication de la déclaration de copropriété.

[27] Il affirme de plus que la décision rendue le 29 juin 2004 (pièce B-1) concerne des travaux à parachever et des malfaçons qui ne sont pas visés par la présente demande et que la reconduction de la garantie ne s'applique qu'aux travaux qui ont été exécutés par l'Administrateur, en vertu de l'article 2.1.7 du certificat de garantie. Tous sont d'accord à l'effet que le conduit en l'espèce n'a pas fait l'objet de travaux antérieurs.

[28] L'Administrateur ajoute que le document de réception des travaux signé par le Bénéficiaire le 25 mai 2006 (pièce B-4) n'est pas une réception des parties communes par le Bénéficiaire, mais bien une réception des travaux effectués suivant la décision rendue par l'arbitre en 2004.

[29] Il plaide de plus que dans le cadre de l'application d'une garantie conventionnelle, la date de réception des parties communes n'est pas pertinente, puisque la seule date qui importe, dans le calcul de la garantie, est la date de publication de la déclaration de copropriété. Il affirme de plus que le vice allégué a été dénoncé à l'Entrepreneur de façon tardive selon l'article 4.1 d) du certificat de garantie.

[30] Outre l'argument relatif au délai de dénonciation de la garantie, l'Administrateur ajoute qu'à son avis, le vice allégué n'a pas la gravité nécessaire afin d'être défini comme un vice de construction au sens du certificat de garantie.

[31] Quant à l'Entrepreneur, il affirme que la demande d'arbitrage devrait être rejetée puisque la garantie prévue par le contrat de garantie est échue depuis le 14 janvier 2005.

[32] Il met de plus en doute l'expertise de Monsieur Béland ainsi que la qualité de son expertise.

[33] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que la demande d'arbitrage du Bénéficiaire doit être rejetée sur ce point.

[34] En effet, le problème de refoulement d'égouts a été incontestablement découvert en mai 2005 et ce, pour la première fois. Or, il appert clairement des faits que la garantie conventionnelle prenait fin le 14 janvier 2005, soit cinq ans après la publication de la déclaration de copropriété le 14 janvier 2000.

[35] Il ne saurait être question de faire revivre une garantie conventionnelle au-delà du délai convenu en raison d'une décision arbitrale antérieure visant des faits et demandes distinctes. Le Tribunal d'arbitrage est d'avis qu'il n'a d'une part, aucune compétence à cet égard mais d'autre part que telle n'était pas l'intention des parties au moment où la garantie a été offerte.

[36] Nous savons que le *Règlement* a été remanié concernant la notion et la définition de la réception des parties communes (article 23). Cependant, le contrat d'arbitrage conventionnel n'a pas été modifié et nous ignorons si ce sera fait dans l'avenir. Il nous semble, bien humblement, que de telles modifications seraient très utiles, car le manque de règles à ce sujet peut, dans certaines circonstances, mener à des abus.

[37] Dans le cas présent, l'Entrepreneur a eu le contrôle du syndicat jusqu'en septembre 2004. Or, les délais pour le dépôt d'une plainte relativement aux parties communes de l'édifice commencent à courir dès la publication de la déclaration de copropriété au bureau de la publicité foncière (ici, le 14 janvier 2000). Ainsi, les délais d'un an et de trois ans étaient déjà expirés avant même que l'Entrepreneur ne cède le contrôle du syndicat de copropriété au Bénéficiaire.

[38] Il nous semble qu'il faudrait modifier le certificat de garantie à la lumière des nouvelles dispositions du *Règlement* à ce sujet.

[39] Quant à la demande du Bénéficiaire de juger le présent point en équité, le Tribunal d'arbitrage considère qu'en raison du fait que le *Règlement* est inapplicable en l'espèce, il ne peut se prévaloir de l'article 116. À tout événement, il est d'avis que l'équité, si elle devait s'appliquer, milite en faveur de la stabilité contractuelle et de ce fait, en faveur du rejet de la demande quant à ce point.

Point 2 : Porte et cadre de l'unité 102 (côté nord) endommagés

[40] Le Bénéficiaire affirme que la porte visée par la présente demande est la même que celle visée par la décision de l'arbitre en 2004. En effet, l'unité 102 comprenait deux portes et une d'entre elle étaient endommagée. Une autre porte près de l'espace de rangement était aussi endommagée.

[41] Selon le Bénéficiaire, lors de la visite des lieux par l'inspecteur-conciliateur, il aurait été convenu avec l'Entrepreneur que ce dernier allait remplacer la porte près de l'espace de rangement au lieu de celle de l'unité 102. Le Bénéficiaire n'a pas assigné Monsieur Michel Hamel, l'inspecteur-conciliateur, qui aurait été témoin de cette entente, afin de confirmer sa position.

[42] L'Entrepreneur affirme pour sa part qu'aucune entente n'est intervenue et que la porte en litige n'a jamais fait l'objet d'une décision de l'arbitre en 2004.

[43] Quant à l'Administrateur, il est d'avis qu'il s'agit également d'une nouvelle demande relative à une nouvelle porte. Il juge que la porte endommagée est une situation apparente qui n'est pas visée par le certificat de garantie. L'Administrateur poursuit en disant qu'à son avis, le vice allégué n'a pas la gravité nécessaire afin d'être défini comme un vice de construction au sens du certificat de garantie.

[44] Il affirme de plus que toute entente entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire ne lui est pas opposable.

[45] Le Tribunal d'arbitrage considère que la demande du Bénéficiaire doit être rejetée sur ce point. En effet, la preuve apportée quant à la prétendue entente entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur n'est pas prépondérante et est loin d'être concluante. À tout événement, il semble clair, selon la décision de l'Administrateur et la preuve non contredite, que la porte est endommagée depuis 2002 ou avant. Cette situation n'a pourtant été dénoncée qu'en 2005 et donc, la dénonciation est tardive.

4. FRAIS D'ARBITRAGE

[46] En vertu de l'article 6.2, 6.6 et 6.8 du certificat de garantie, les frais d'arbitrage sont assumés par l'APCHQ et les frais de demande de conciliation ou d'arbitrage payés par le Bénéficiaire ici ne lui sont pas remboursés mais plutôt abandonnés à l'APCHQ, car la demande n'a pas été accueillie.

[47] En conséquence, l'Administrateur sera tenu au paiement des frais d'arbitrage.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

CONDAMNE l'Administrateur au paiement des frais d'arbitrage.



Me Jeffrey Edwards, arbitre