

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : GAMM : 2007-12-007
APCHQ : 107486-1

ENTRE :

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 7180 À 7186, 15^E AVENUE
(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ
(ci-après l'« administrateur »)

ET :

HABITATIONS CHARLUKANNA INC.
(ci-après l'« entrepreneur »)

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Johanne Despatis

Pour les bénéficiaires :

M. Michel Lecavalier

Pour l'administrateur :

M^e Stéphane Paquette

Pour l'entrepreneur :

M. Serge Renaud

Dates d'audience :

22 avril et 27 mai 2008

Conférences téléphoniques :

10 juin et 7 juillet 2008

Date de la sentence :

30 juillet 2008

SENTENCE ARBITRALE

Adjudex inc.
0706-8273-GAMM
SA-8044

INTRODUCTION

[1] Cette sentence décide du recours institué par le Syndicat de la copropriété du 7180 à 7186, 15^e Avenue, ci-après le bénéficiaire, qui conteste en vertu de l'article 35 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (décret 841-98), le *Plan*, plusieurs éléments de différentes décisions rendues par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, l'administrateur, suite à des réclamations relatives aux parties communes de l'immeuble construit par Les Habitations Charlukanna Inc., l'entrepreneur :

[2] L'élément contesté du rapport portant le numéro 107486-1 daté du 23 janvier 2008 est le suivant :

7-Modification au sens d'ouverture de la porte d'entrée extérieure des unités 7184 et 7186 et les conséquences résultantes

Les travaux demandés à la décision du 22 mai 2007 sont terminés.

[3] Les éléments contestés du rapport portant le numéro 107486-3 également daté du 23 janvier 2008 sont les suivants :

La présente demande de réclamation du syndicat a été reçue par l'administrateur au cours de la deuxième année de garantie, laquelle porte sur les vices cachés.

Pour que la garantie s'applique, l'administrateur doit s'assurer que tous les critères suivants soient rencontrés, à savoir :

- Le vice doit être caché;*
- Il doit précéder la vente;*
- Il doit être inconnu de l'acheteur;*
- Il doit posséder une certaine gravité, à savoir rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou diminuer tellement son utilité, que l'acheteur ne l'aurait pas acquis ou n'aurait pas donné si haut prix s'il l'avait connu.*

Faits

7. Effritement du mortier au-dessus des linteaux d'acier

8. Fissuration et effritement du crépi de fondation à la jonction du parement de briques

On constate un léger effritement ainsi qu'une légère fissuration au mortier et au crépi aux endroits cités aux points 7 et 8.

11. Fissure dans l'escalier de béton à la terrasse extérieure arrière du 7180

On constate la présence d'une fissure verticale à la jonction d'une contremarche et du mur adjacent.

12. Fissures au revêtement d'acrylique à l'arrière [mur arrière jaune]

On constate la présence de minces fissures capillaires à quelques endroits à la surface du revêtement d'acrylique au mur arrière.

13. Écaillage de la peinture sur l'aluminium de certains poteaux de balcons

On constate que la peinture s'écaille prématurément à la surface du revêtement d'aluminium qui recouvre les poteaux de bois.

Analyse et décision

Décision point 7 à 16

Pour ce qui est des points 7 à 16, l'administrateur est d'avis que les situations dénoncées ne rencontrent par tous les critères du vice caché.

[...]

Enfin, en ce qui a trait plus particulièrement aux points 7 à 12, nous sommes en présence de manifestations attribuables au comportement normal des matériaux dû au séchage.

Or, en vertu de l'article 4.2 du contrat de garantie, les points 7 à 12 sont exclus de la garantie.

Par conséquent, compte tenu de ce qui précède, l'administrateur doit rejeter les demandes de réclamation pour les points 7 à 16.

[4] J'étais également saisie d'une réclamation relative au point 15. *Fissure du PVC au bas du cadre / côté extérieur de la porte-patio arrière du 7186* du rapport 107486-1. Au cours d'une conférence téléphonique tenue le 10 juin 2008, le bénéficiaire a indiqué retirer sa demande d'arbitrage à ce sujet, l'entrepreneur ayant effectué les travaux.

[5] J'étais aussi saisie du point 17 du même rapport, *Condensation au bas des fenêtres et portes-patio dans les unités reliées à la ventilation mécanique*. Toutefois, j'ai été informée qu'une entente était intervenue entre le bénéficiaire et l'entrepreneur à la suite de l'audience de sorte que je n'ai plus à me pencher sur ce point.

[6] J'étais également saisie d'un pourvoi à l'encontre du rapport portant le numéro 107486-2 qui visait le point 2 *Fissuration et étanchéité du coin du mur arrière mitoyen gauche et complétion*

du crépi sur la surface dudit mur. Un règlement est également intervenu en cours d'audience relatif à cette contestation de sorte que je n'ai donc pas eu à me pencher sur ce point.

[7] Finalement, j'étais également saisie de la contestation des points 6. *Trous dans la dalle de béton de la terrasse arrière au 71809; 9. Fissure au mur de fondation nord; 10. Fissure à la dalle de béton extérieure avant du 7180; 14. Fil électrique apparent dans le parement de briques de la façade principale; 15. Gondolement des bardeaux d'asphalte sur le toit de la sortie terrasse; 16. Calfeutrage détérioré et 17. Certification écrite à obtenir en ce qui a trait à l'installation du drain français* du rapport 107486-3. Le bénéficiaire s'est toutefois désisté de ces réclamations en cours d'audience.

HISTORIQUE

[8] Celle-ci n'est pas la première sentence rendue entre ces parties. [Voir *Syndicat de la copropriété du 7180 à 7186, 15^e Avenue* et *La garantie des bâtiments résidentiels neufs* de l'APCHQ inc. et *Les Habitations Charlukanna inc., SA*, 19 novembre 2007, GAMM 19112007-1]. Un certain rappel est de mise.

[9] Les réclamations du bénéficiaire visent les parties communes d'une copropriété construite par l'entrepreneur. Le bénéficiaire a en effet dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur entre les 10 août 2006 et 11 octobre 2007 plusieurs problèmes qu'il estimait couverts par le *Plan*.

[10] Subsidiairement, monsieur Rénaud Cyr, à l'époque conciliateur au service de l'administrateur, procède à deux visites des lieux en mars 2007. Il fait le 22 mai suivant, un premier rapport, numéro 107486-1. Insatisfait de certaines de ses conclusions, le bénéficiaire se pourvoit en arbitrage.

[11] Suite à d'autres réclamations du bénéficiaire et à son insatisfaction des interventions de l'entrepreneur suite à ce premier rapport, une troisième visite de monsieur Cyr a lieu en octobre 2007. Le 18 du mois, il rend la décision portant le numéro 107486-2. Le bénéficiaire se pourvoit éventuellement en arbitrage notamment à l'encontre de certains éléments de ce dernier rapport.

[12] Le bénéficiaire me demande en outre également d'intervenir au sujet de l'inaction alléguée de l'entrepreneur concernant des travaux correctifs ordonnés soit par l'administrateur soit encore dans la sentence mentionnée plus haut.

[13] L'existence de ces recours devant être entendus conjointement explique pourquoi j'ai jugé bon qu'un état à jour des différents points en litige soit fait avant la tenue de l'audience. J'écrivais alors aux parties le 6 décembre 2007 la lettre suivante :

J'accuse réception des diverses correspondances suivantes dans les dossiers en titre :

- *Lettre de monsieur Lecavalier datée du 23 novembre 2007*
- *Lettre de Me Paquette du 27 novembre 2007*
- *Courriel de madame Spinelli du 27 novembre 2007*
- *Courriels de monsieur Renaud des 4, 5 et 6 décembre 2007*

Afin de permettre aux parties de faire le point, je confirme ma demande d'aujourd'hui à M^e Paquette de réviser l'ensemble du dossier avec son client et de préparer un état à jour de la question afin de permettre à tout le monde de mieux apprécier là où s'en vont les choses. Ce document serait adressé aux parties d'ici le 22 janvier et une copie m'en serait transmise dans le même délai.

[14] Conséquemment à cette demande, monsieur Jocelyn Dubuc, coordonnateur du Service d'inspection et de conciliation, procède à cette fin à une visite des lieux le 16 janvier 2008. Cette visite permet également à monsieur Dubuc de se pencher sur des éléments de réclamations présentées par le bénéficiaire et qui n'avaient pas encore été l'objet d'un rapport de l'administrateur.

[15] Suite à sa visite, monsieur Dubuc produit trois rapports tous datés du 23 janvier 2008 : Les deux premiers sont en fait des rapports supplémentaires puisqu'ils se penchent sur les différents éléments demeurés en litige suite aux deux premiers rapports de monsieur Cyr; ils portent donc les mêmes numéros que ceux-ci, soit 107486-1 et 107486-2. Le troisième rapport porte le numéro 107486-3 et les extraits pertinents sont reproduits plus haut.

[16] Le bénéficiaire m'écrit ce qui suit après avoir pris connaissance des trois rapports de monsieur Dubuc :

Suite au rapport de l'administrateur du plan de Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ, dossier #107486-1, dossier #107486-2 et dossier #107486-3, voici le portrait de la situation.

Dossier #107486-1 Rapport du 22 mai 2007

- *Les points 1, 2, 4, 5, 7, 8, 10 (incluant 23), 11, 13 (voir autre rapport plus bas), 14, 15, 16 et 17 (incluant 34) non faits*
- *Les points 6, 9, 25, 26, 27 et 28 sont faits*
- *Les points 3 et 12, entente avec voisin dû à la clôture, remis au printemps*

Suite au rapport de la décision de l'administrateur, M. Renaud des Habitations Charlukanna avait trente jours pour soit aller en arbitrage ou effectuer les travaux requis par l'APCHQ. Une extension de délai a été accordée à M. Renaud pour les travaux soit jusqu'à la fin août 2007. Une lettre a été envoyée à M. Renaud en septembre 2007 par M. Cyr de l'APCHQ pour qu'il complète les travaux dans les quinze jours suivants. Une lettre de M. Renaud a été envoyée à l'APCHQ déterminant qu'il avait complété les travaux (idem pour les mises en demeures du syndicat avant d'intervenir auprès de la Garantie APCHQ). Par contre comme il a été démontré lors des inspections suivantes (voir autre rapport plus bas) les travaux n'étaient pas complétés.

Dossier #107486-2 Rapport du 18 octobre 2007

- *Le point 1 a été complété*
- *Le point 2 est en arbitrage*

Dossier #107486-1 Rapport du 18 octobre 2007

- *Les points 1, 2, 5, 10, 11, 13, 14, 15 et 16 non faits*
- *Le point 4, nous n'avons pas reçu la lettre de l'ingénieur*
- *Les points 3 et 12, entente avec voisin dû à la clôture, remis au printemps*
- *Le point 8 est fait*

Il est à noter que le rapport du 18 octobre 2007 souligne les points non complétés par M. Renaud des Habitations Charlukanna. Ces points auraient normalement dû être complétés par un autre entrepreneur, selon la lettre émise par l'APCHQ en septembre 2007, et selon le libellé de la procédure de la Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ. Par contre, M. Renaud des Habitations Charlukanna s'est retrouvé avec un nouveau délai.

Arbitrage du 3 octobre 2007

- *Pour les points 1 à 17, l'entrepreneur devra se conformer aux décisions rendues à l'intérieur d'un délai de trente jours suivants la réception de la présente, non fait*

- *Le point 23, l'entrepreneur devra réparer au niveau de la troisième fenêtre, non fait*
- *Concernant les points 17 et 34, décisions suspendues pour pourparlers entre les parties, aucune communication à ce sujet par M. Renaud, toujours en attente des plans et travaux*
- *Le point 36 est, croit-on, fait*

M. Renaud des Habitations Charlukanna n'a fait aucun effort pour corriger ces points, malgré qu'une troisième demande lui a été fait par une instance, l'arbitrage, pour le respect de la Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ.

Dossier #107486-1 Rapport du 23 janvier 2008

- *Les points 1, 2, 5, 10, 11, 13, 14 et 16 sont à complétés d'ici le 31 mai 2008 (plus d'un an après la première décision, nous en sommes à une quatrième décision, donc nouvelle prolongation, ceci résultant à un manque de confiance dans la Garantie Maisons Neuves de l'APCHQ)*
- *Les points 3 et 12 toujours selon l'entente avec voisin*
- *Les points 6, 8 et 9 sont terminés*
- *Les points 7, 15 et 17 sont considérés terminés, mis en arbitrage*

Dossier #107486-2 Rapport du 23 janvier 2008

- *Idem au précédent rapport (18 octobre 2007)*

Dossier #107486-3 Rapport du 23 janvier 2008

- *Les points 1 et 2 doivent être complétés d'ici le 1^{er} mai 2008*
- *Les points 3 et 4 doivent être complétés d'ici le 29 février 2008*
- *Le point 5 devra être corrigé d'ici le 29 février 2008*
- *Les points 7 à 16 sont rejetés dû au temps de délai prescrit soit un an, ces points ont été dénoncés le 31 août 2008 donc à l'intérieur du délai prescrit, mis en arbitrage ainsi que le point 6 pour lequel il y a aucune décision*
- *Le point 17, toujours en attente de la lettre montrée le 16 janvier 2008 lors de l'inspection, est mis en arbitrage pour obtenir cette lettre*

Au départ cette inspection devait être pour le dossier #107486-3. Suite à la demande de Mtre Despaties à Mtre Paquette, lettre du 6 décembre 2007, « ...je fixe au 18 janvier 2008, la date ultime à laquelle vous devrez m'avoir fait par écrit, avec copie aux parties, de l'échéance que vous suggérez... », donc la demande de révision des dossiers provenait d'Adjudex et non de la demande du syndicat.

Points en arbitrage

Du dossier #107486-1, suite au rapport du 23 janvier 2008, les points maintenus en arbitrage sont les 7, 15 et 17 :

- *Le point 7 : le non fonctionnement de la gâche électrique, la présence de trous dans le cadrage et la porte, la non étanchéité aux intempéries du cadre aux abords de la serrure, l'inétanchéité entre la porte et le cadre (mis comme fait dans le rapport du 23 janvier 2008)*
- *Le point 15, fissures au mur acrylique*
- *Le point 17 : aucun plan, aucune idée des travaux qui devront être réalisés (noté comme réalisé dans le rapport du 23 janvier 2008)*
- *Le temps alloué pour les travaux des points 1, 2, 5, 10, 11, 13, 14 et 16, le 1^{er} mai 2008 avait été mentionné pour certains travaux ce qui nous convenait et prenions pour acquis (erreur) que cette date s'appliquerait à la fin de tous les travaux. Nous nous demandons pourquoi un délai de plus d'un an depuis la première décision (22 mai 2007) et plus d'un an et demi (presque deux ans) de la dénonciation, de plus repoussant peut-être les travaux à l'automne*

Du dossier #107486-2, le point #2 demeure en arbitrage pour des points légaux et de salubrité.

Du dossier #107486-3, suite au rapport du 23 janvier 2008, les points mis en arbitrage sont :

- *Les points 6 à 17 sont mis en arbitrage*

Étant donné les suites du rapport du 22 mai 2007, une réinspection après les délais prévus pour les travaux et se retrouvant loin dans le temps, une inspection devra être planifiée pour la date prévue de la fin des travaux pour assurer qu'« À défaut d'exécution complète de tous les travaux à l'intérieur du délai accordé, ceux-ci seront exécutés par l'administrateur » du plan de Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ., pour ne pas être de nouveau dans l'engrenage d'une autre inspection suivi d'un autre rapport et d'un autre délai. Le syndicat de copropriété assure sa collaboration complète pour faire le suivi auprès de l'APCHQ de la situation des travaux. La preuve de notre bonne foi réside dans le fait que malgré tous les délais, nous avons accepté une énième inspection / rapport / délais/ chance.

[sic]

PREUVE

[17] Je résume dans les paragraphes qui suivent les éléments de preuve présentés à l'audience à l'égard des points demeurés en litige.

Rapport 107486-1

Point 7 : Modification au sens d'ouverture de la porte d'entrée extérieure des unités 7184 et 7186 et les conséquences résultantes.

[18] Ce point concerne en fait une question ayant déjà fait l'objet d'une décision dans la sentence de novembre 2007 dont il y a lieu de reproduire les extraits suivants relativement au problème constaté alors :

Selon la preuve, l'inversion de cette porte s'est faite pour satisfaire une exigence du Code du bâtiment. Toutefois, le bénéficiaire s'est plaint de certaines conséquences fâcheuses résultant de cette modification.

Pour sa part, l'administrateur a ordonné à l'entrepreneur de corriger un certain nombre de problèmes mais selon le bénéficiaire il y en a d'autres. En effet, selon ce dernier, les correctifs ordonnés sont insuffisants. Il demande en fait le remplacement de la porte par une nouvelle, soutenant que celle en place a été endommagée par l'entrepreneur au moment où il l'a inversée. À ma visite des lieux, j'ai pour ma part pu constater que la porte était abimée, portant des marques de coup.

L'entrepreneur nie de son côté avoir jamais endommagé cette porte. Quant à monsieur Cyr, il affirme n'avoir jamais été informé avant l'audience de la présence de traces de coup à la porte en question, ajoutant par ailleurs ne pas non plus en avoir observé la présence au cours de ses inspections pourtant toutes deux subséquentes à son inversion. Le bénéficiaire quant à lui reconnaît que c'est la première fois à l'audience qu'il signale ce problème.

[19] La décision se poursuit et tranche comme suit le point en question :

Point 7 : Modification au sens d'ouverture de la porte d'entrée extérieure des unités 7184 et 7186 et les conséquences résultantes.

Ceci est avant tout une affaire de preuve. Le bénéficiaire a soutenu que la porte avait été endommagée au moment où l'entrepreneur avait procédé à son inversion, affirmation niée par ce dernier. Avec égards, cette prétention du bénéficiaire n'est pas supportée par la preuve prépondérante. En effet, la correspondance transmise à l'entrepreneur par le bénéficiaire après les travaux

d'inversion de la porte est complètement silencieuse à l'égard de ce problème alors qu'elle énumère une série d'autres reliés à cette inversion. En outre, les propos de l'inspecteur Cyr sur l'absence de tel dommage au moment de ses deux inspections sont crédibles et dignes de foi. On voit mal en effet pourquoi monsieur Cyr n'aurait pas noté ce problème s'il avait été visible lors de ses inspections.

Somme toute, la marque visible à la surface de cette porte n'est pas, suivant la preuve prépondérante, imputable à l'entrepreneur.

Cette réclamation est donc rejetée.

[20] Le bénéficiaire soutient que même si la sentence rejetait sa réclamation relativement au changement de la porte, l'entrepreneur devait quand même donner suite aux travaux, non contestés, ordonnés en mai 2007 par monsieur Cyr, soit de revoir la finition des travaux suivants concernant la porte :

- *l'inétanchéité entre la porte et le cadre du côté charnière ;*
- *le non fonctionnement de la gâche électrique;*
- *la présence de trous dans la porte inversée et le cadre existant;*
- *la non étanchéité aux intempéries du cadre aux abords de la serrure;*
- *la poussière de brique affectant les murs bordant l'escalier près de la porte;*

[21] Malgré la mention de l'inspecteur Dubuc dans son compte rendu du 23 janvier 2008 qui conclut que ces travaux auraient été faits, le bénéficiaire soutient dans sa demande d'arbitrage que ce n'est pas le cas. Le bénéficiaire dénonce ainsi cette situation dans sa lettre reproduite ci-haut datée du 12 février 2008 :

- *Le point 7 : le non fonctionnement de la gâche électrique, la présence de trous dans le cadrage et la porte, la non étanchéité aux intempéries du cadre aux abords de la serrure, l'inétanchéité entre la porte et le cadre (mis comme fait dans le rapport du 23 janvier 2008)*

[22] Le bénéficiaire a fait entendre à titre de témoin expert l'ingénieur Stéphane Downs qui a visité la copropriété le 22 février 2008 sans avoir en sa possession les décisions de l'administrateur à ce sujet. Selon monsieur Downs, la porte en question n'aurait pas bien été installée. Il écrit :

- *la porte principale du 7186 a été installée à l'envers (...). Cette porte devra être enlevée et changée par une autre du bon côté. Présentement la porte n'est pas dans la continuité de l'isolation. Elle est donc propice à créer un pont thermique.*

[...]

- *De plus, la pente du seuil donne vers l'intérieur (...).*

[23] Monsieur Dubuc a expliqué en audience sa mention du 23 janvier au sujet de cette porte. Selon lui, il avait alors compris des propos du bénéficiaire que les travaux correctifs ordonnés par monsieur Cyr avaient été complétés.

[24] Quoi qu'il en soit, il ajoute qu'au cours de son inspection, on ne lui a jamais signalé que la porte n'aurait pas été installée dans la continuité de l'isolation et c'était la première fois à l'audience qu'il en entendait parler. Il affirme ne pas avoir inspecté cette porte sous cet angle et n'avoir donc pas rendu de décision à cet égard.

Rapport 107486-3

Point 7. Effritement du mortier au-dessus des linteaux d'acier; Point 8. Fissuration et effritement du crépi de fondation à la jonction du parement de briques; Point 11. Fissure dans l'escalier de béton à la terrasse extérieure arrière du 7180; Point 12. Fissures au revêtement d'acrylique à l'arrière; Point 13. Écaillage de la peinture sur l'aluminium de certains poteaux de balcons

[25] Monsieur Dubuc explique à l'audience que selon les informations qu'il possédait, ces points avaient été dénoncés à l'administrateur seulement en octobre 2007 soit après la première année suivant la réception des parties communes. Il ajoute n'avoir pour cette raison examiné ces points que sous l'angle de la garantie contre les vices cachés. Or, selon lui, aucun d'eux ne constitue un vice caché; d'où sa conclusion de rejeter toutes ces réclamations.

[26] Le représentant du bénéficiaire, monsieur Lecavalier a témoigné au sujet du moment de la découverte des problèmes allégués ici.

[27] Bien qu'incapable de situer l'évènement à des dates précises, il affirme les avoir découverts en août 2007 à l'occasion d'une inspection effectuée avant la fin de la première année suivant la réception, quelque part donc entre le 20 et le 31 août 2007.

[28] Il a dénoncé à l'administrateur ses observations relatives aux points 7, 11 et 13 dans une lettre datée du 31 août 2007, lettre transmise à l'administrateur le même jour. Ce dernier reconnaîtra avoir bel et bien reçu cette lettre qui n'aurait toutefois pas été remise à monsieur Dubuc.

[29] Quoi qu'il en soit, le bénéficiaire reconnaît que sa dénonciation n'a été transmise à l'entrepreneur qu'à la mi-septembre 2007. Quant à la dénonciation des points 8 et 12, le bénéficiaire reconnaît que, selon toute vraisemblance, elle n'aurait eu lieu qu'en octobre 2007 comme le mentionne le rapport de monsieur Dubuc.

[30] Je résume dans les paragraphes qui suivent les éléments de preuve matérielle présentés à l'égard de ces points.

Point 7. Effritement du mortier au-dessus des linteaux d'acier; Point 8. Fissuration et effritement du crépi de fondation à la jonction du parement de briques; Point 11. Fissure dans l'escalier de béton à la terrasse extérieure arrière du 7180; Point 12. Fissures au revêtement d'acrylique à l'arrière.

[31] Hormis la visite des lieux faite à l'occasion de l'audience, le bénéficiaire n'a présenté aucune preuve supplémentaire à l'égard de ces éléments.

[32] Pour sa part, l'inspecteur Dubuc a déclaré au cours de son témoignage que même s'il avait examiné ces réclamations sous l'angle de la garantie contre les malfaçons, il les aurait quand même rejetés parce que ces situations résultent du comportement normal des matériaux et n'ont pas de conséquence sur la structure du bâtiment.

Point 13. Écaillage de la peinture sur l'aluminium de certains poteaux de balcons.

[33] Concernant le point 13, monsieur Dubuc a reconnu que si cette réclamation avait été examinée sous l'angle de la garantie contre les malfaçons, elle aurait été accueillie s'agissant bel

et bien d'un problème de cette nature mais pas d'un vice caché. Son témoignage n'a pas été contredit.

ANALYSE ET DÉCISION

[34] Le *Plan* énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers le bénéficiaire de la garantie.

[35] Dans ma sentence rendue le 19 novembre 2007 entre les mêmes parties, je fais état dans les termes suivants de l'étendue de ces obligations relativement aux parties communes d'une copropriété. J'y réfère, ne serait-ce que par souci de cohérence :

Le Plan énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers le bénéficiaire. C'est donc en vertu de celui-ci que je dois déterminer les droits de chacun. Cela n'écarte pas que d'autres recours puissent être institués pour les réclamations qui ne seraient pas couvertes par le Plan mais ma compétence en l'espèce se limite à vérifier si la garantie offerte par le Plan est respectée.

En l'espèce, les manquements reprochés à l'entrepreneur visent des parties communes d'une copropriété. Il y a donc lieu de rappeler l'étendue des obligations de l'entrepreneur, et le cas échéant de l'administrateur, relativement aux parties communes d'une copropriété. L'article 27 du Plan stipule en effet :

27. 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 :

[...]

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 trois 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;

[...]

Une fois défini le champ de la protection garanti par le Plan, il importe de se rappeler qu'en arbitrage autant qu'à la cour, juridiquement, toute partie demanderesse a le fardeau de démontrer le bien-fondé de ses prétentions au moyen d'une preuve prépondérante.

L'article 2804 du Code civil du Québec nous dit en quoi consiste une preuve prépondérante : « La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

[36] Je traiterai d'abord du point 7 du rapport 107486-1 pour aborder ensuite les points 7, 8, 11, 12 et 13 du rapport 107486-3.

Point 7 du rapport 107486-1

[37] Qu'en est-il de cette réclamation? Le bénéficiaire a précisé que le remède recherché était le déplacement de la porte.

[38] Une des exigences du *Plan* est qu'il y ait dénonciation formelle des problèmes que l'on prétend assujettis à la garantie.

[39] Selon la preuve présentée, il n'y a jamais eu en l'espèce de dénonciation formelle ni à l'entrepreneur ni à l'administrateur, de quelque problème affectant l'emplacement de la porte.

[40] Certes, plusieurs problèmes ont été soulevés la concernant. Cependant, nulle part, ni dans la réclamation présentée ni dans la preuve rapportée dans la sentence arbitrale déjà rendue, trouve-t-on quelque mention par le bénéficiaire de ce problème : il n'y est tout simplement jamais question de l'emplacement de cette porte.

[41] Ce que l'on demandait alors selon la sentence de novembre 2007 était de changer la porte en raison du fait qu'elle aurait été endommagée et que les travaux correctifs alors ordonnés n'étaient pas suffisants pour corriger la situation. On l'a vu cette réclamation a été rejetée.

[42] Bien que relative à la même porte, le rejet de la réclamation concernant le changement de la porte n'affectait toutefois pas la décision, non contestée de l'administrateur, qui avait ordonné à l'entrepreneur de réviser la finition de certains travaux. C'est d'ailleurs uniquement à ces

travaux que fait allusion le bénéficiaire dans sa lettre datant de février 2008. Or, de l'aveu même des bénéficiaires, ces derniers travaux ont été effectués suite à l'audience.

[43] En revanche, il s'avère que l'allégation suivant laquelle cette porte n'avait pas été installée dans la continuité de l'isolation n'a jamais fait l'objet d'une réclamation auprès de l'entrepreneur ni de l'administration et, encore moins, de quelque décision de l'administrateur. En effet, selon la preuve, cette situation n'était tout simplement pas visée ni par la réclamation du bénéficiaire ni par les rapports rendus concernant le point 7. Force est donc de constater que l'arbitre n'ayant pas pour ces raisons compétence pour s'en saisir, cette demande doit donc être rejetée.

Points 7, 8, 11, 12 et 13 du rapport 107486-3

[44] Pour décider de ces points, il y a lieu de voir d'abord si le bénéficiaire a dénoncé ces problèmes à l'administrateur et à l'entrepreneur en conformité des dispositions du *Plan* relatives à la garantie contre les malfaçons non apparentes.

[45] Selon l'article 27 du *Plan*, la seule existence d'une malfaçon, apparente ou non, ou d'un vice caché, n'est pas suffisante pour y donner ouverture à un recours en faveur d'un bénéficiaire. En effet, il faut en plus que ces problèmes aient été dénoncés de la façon et dans les délais prescrits.

[46] Le troisième alinéa de l'article 27 du *Plan* exige que toute malfaçon non apparente soit dénoncée *par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;*

[47] En l'espèce, la preuve révèle que le bénéficiaire a dénoncé par écrit à l'administrateur le 31 août 2007 une série de problèmes dont ceux visés aux points 7, 11 et 13 dont il s'agit ici. De son propre aveu, le bénéficiaire n'a toutefois transmis ce document à l'entrepreneur que le 17 septembre suivant. Quant aux réclamations concernant les points 8 et 12, elles n'ont été présentées qu'en octobre 2007.

[48] On se rappelle que la réception des parties communes au sens du *Plan* a eu lieu le 14 septembre 2006. Il s'en suit, selon l'administrateur, que les réclamations en litige ont donc été dénoncées à l'extérieur de la première année suivant la réception. Cela étant, elles ne pouvaient être, toujours selon l'administrateur, accueillables que selon la garantie contre les vices cachés, puisque s'il s'agissait de malfaçons inapparentes, leur dénonciation aurait été tardive.

[49] Selon la preuve, les problèmes allégués à ces réclamations ont été découverts par le bénéficiaire quelque part entre le 20 et 31 août 2007, donc au cours de l'année suivant la réception des parties communes. Ces problèmes ont par la suite été dénoncés quelque part selon les cas entre la fin août et la mi-octobre 2007; donc moins de six mois après leur découverte.

[50] Le délai stipulé à l'article 27 du *Plan* d'un an suivant la réception vise la découverte de la malfaçon et non sa dénonciation. Celle-ci, toujours selon le *Plan*, doit plutôt être faite dans un *délai raisonnable*, délai qui cependant, toujours selon le *Plan*, ne doit pas excéder six mois de la découverte.

[51] Il est vrai que l'article 34 du *Plan* stipule :

La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

a) dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans, selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription.

[52] Toutefois, cette disposition doit être interprétée en tenant compte de l'article 27 auquel du reste elle renvoie. Ainsi, il faut voir dans l'expression *dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans*, selon le cas, une référence manifeste au délai prévu à l'article 27 relatif à la dénonciation. Le *Plan* distingue en effet *découverte* et *dénonciation*. Or, le délai de dénonciation ne court qu'après la découverte et indépendamment du délai prévu pour la découverte elle-même. Ce délai donc peut courir au-delà de celui prévu pour la découverte et donc excéder l'année suivant la réception.

[53] En l'espèce, les éléments en litige pertinents ont été découverts à l'intérieur de la première année suivant la réception et été dénoncés dans un délai n'excédant pas six mois de cette découverte. D'ailleurs, ni l'administrateur ni l'entrepreneur n'ont soutenu que le délai de quelques semaines aurait été déraisonnable.

[54] Par conséquent, les problèmes allégués pouvaient donc être analysés sous l'angle de la garantie contre les malfaçons non apparentes.

[55] Cela dit, s'agissant de la garantie contre les malfaçons non apparentes, on l'a vu, tout bénéficiaire qui s'en dit victime a le fardeau de démontrer que ce dont il se plaint constitue bel et bien une malfaçon au sens du *Plan*.

[56] Or, la preuve présentée à l'égard des points 7, 8, 11 et 12 ne permet pas de retenir cette prétention. Avec égards, l'affirmation du bénéficiaire voulant que les différentes situations visées à ces points aient été *anormales* est insuffisante en outre d'être contredite par l'inspecteur Dubuc selon lequel elles résultent plutôt du comportement normal des matériaux.

[57] En somme, la preuve prépondérante présentée ne permet pas d'écarter la décision de l'administrateur selon lequel les situations observées peuvent être considérées comme des malfaçons, s'agissant plutôt, comme le prévoit la clause 29 du *Plan* de situations nécessitant des *réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements*. Cela vaut pour les réclamations relatives aux points 7, 8, 11 et 12 qui sont conséquemment mal fondées.

[58] En revanche, la preuve prépondérante révèle que la situation observée au point 13 constitue une malfaçon au sens du *Plan*. Par conséquent, la réclamation concernant ce point est accueillie.

Frais d'expertise

[59] Le bénéficiaire demande que lui soient remboursés ses frais d'expertise de 2 229.28 \$ encourus pour les services de monsieur Downs.

[60] L'article 38 du *Plan* stipule que 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.*

[61] En l'espèce, le témoignage de monsieur Downs a porté sur les points 7, 15 et 17 du rapport 107486-1, le point 2 du rapport 107486-2 et finalement le point 9 du rapport 107486-3. Or, hormis le point 7 relativement à la porte, les autres points ont fait l'objet de règlement entre l'entrepreneur et le bénéficiaire ou de désistement de ce dernier.

[62] Une partie des constatations faites par le rapport de monsieur Downs ne portait pas sur des points en litige dans le présent arbitrage. En ce sens, il ne s'agissait pas d'une expertise « pertinente » au sens de l'article 38 du *Plan*.

[63] Dans les circonstances, il ne serait pas raisonnable d'accorder la totalité des frais réclamés. En revanche, j'estime que la présence de monsieur Downs à l'audience a été utile : non seulement elle a contribué à régler au moins un des points en litige mais elle a également eu pour conséquence d'écourter l'audience sur certains autres points.

[64] Par conséquent, je fixe à 1 000 \$, les frais d'expertises remboursables, soit pour une partie de l'inspection des lieux, du rapport et la présence à l'audience.

CONCLUSIONS ET DISPOSITIF

[65] Pour toutes les raisons qui précèdent, les réclamations concernant le point 7 du rapport 107486-1 ainsi que les points 7, 8, 11, 12 du rapport 107486-3 sont rejetées.

[66] La réclamation concernant le point 13 du rapport 107486-3 est accueillie. J'ordonne en conséquence à l'entrepreneur de prendre les mesures nécessaires pour corriger la situation et ce dans le délai à être convenu à l'occasion d'une conférence téléphonique qui sera tenue avec ma participation le 14 août prochain. À défaut par l'entrepreneur de procéder aux travaux dans le délai qui sera convenu, j'ordonne à l'administrateur d'y procéder.

[67] Je prends acte des règlements intervenus à l'égard des points 15 et 17 du rapport 107486-1 ainsi que du point 2 du rapport 107486-2.

[68] Je prends acte des désistements à l'égard des points 6, 9, 10, 14, 15, 16 et 17 du rapport 107486-3.

[69] Je déclare en vertu de l'article 38 du *Plan* que les frais de 1 000 \$ encourus pour les services de l'expert Downs seront à la charge de l'administrateur qui devra par conséquent les rembourser au bénéficiaire dans les 30 jours de la présente sentence.

[70] Finalement, je déclare, conformément aux dispositions de l'article 37 du *Plan* que les coûts des présentes seront à la charge de l'administrateur.

Montréal, le 30 juillet 2008

Johanne Despatis, avocate
Arbitre

Adjudex inc.
0706-8273-GAMM
SA-8044