

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(décret 841-98 du 17 juin 1998)**

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

ENTRE :
Syndicat des copropriétaires « La Seigneurie du Carrefour II »
(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :
Les Constructions Modutech (9117-6412 Québec inc.)
(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :
La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.
(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 093339-1
N° dossier GAMM : 2009-08-002

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour le bénéficiaire :	M ^e Charles Gosselin
Pour l'entrepreneur :	Aucun représentant lors de l'audience
Pour l'administrateur :	M ^e Stéphane Paquette
Date d'audience :	23 juin 2009
Lieu d'audience :	Sherbrooke
Date de la sentence :	27 juillet 2009

I: INTRODUCTION

[1] L'audience dans la présente affaire s'est tenue au 3540, rue Mimi-Shea, à Sherbrooke, soit dans l'unité d'habitation du président du syndicat des copropriétaires.

[2] À la suite de réclamations du syndicat, une en novembre 2006 et deux en mars 2007, l'administrateur, en date du 19 septembre 2007, émettait un premier rapport de décision.

[3] Sur 25 éléments contenus dans ce rapport, l'administrateur en reconnaissait environ 17 pour lesquels il ordonnait à l'entrepreneur d'effectuer les analyses et les travaux requis.

[4] Parmi les 17 éléments reconnus par l'administrateur, il y avait celui ayant trait à l'ascenseur.

[5] Je reproduis ci-après la décision de l'administrateur, datée du 19 septembre 2007, relativement à cet élément :

6. ASCENSEUR (MISE EN MARCHÉ ET SAS INCOMPLÉTE)

Le représentant des copropriétaires dénonce le fait que l'ascenseur ne soit pas fonctionnel et ait été laissé sous verrou alors que les items suivants (liste non exhaustive) sont à finaliser ou à revoir :

- Vérification de l'étanchéité du puits de rétention sous l'ascenseur;
- Vérification des lignes téléphoniques;
- Vérification et essais mécanique et électronique;
- Mise en place de l'ouverture des portes du garage au mauvais endroit par rapport au sas réalisé au garage;
- Finition des matériaux dans le sas, tel que la pose d'une porte et de son cadre et de la ventilation nécessaire, etc.

Travaux :

L'entrepreneur devra s'assurer d'effectuer les vérifications nécessaires pour assurer la mise en marche de l'ascenseur et apporter les

modifications relatives au sas, considérant que l'ouverture des portes au garage est inversée.

[6] Le bâtiment abrite six unités d'habitation.

[7] Les Constructions Modutech (l'entrepreneur) a effectué trois transferts de titres, soit un en mai 2005 et deux en mai 2006.

[8] Les trois autres unités furent transférées par un huissier de justice en novembre 2007, à la demande du créancier hypothécaire, soit environ deux mois après l'émission du premier rapport de décision de l'administrateur.

[9] Du 19 septembre 2007 (date d'émission du rapport de l'administrateur) à aujourd'hui, très peu de travail physique a été effectué sur l'ascenseur, l'administrateur ayant plutôt procédé à des études techniques, la situation étant, semble-t-il, très complexe.

[10] Le 20 avril 2009, l'administrateur émettait un deuxième rapport de décision, dont voici un extrait :

La présente fait suite aux rapports de décision rendus par La Garantie des maisons neuves relativement au bâtiment sis au 3540-3550, rue Mimi-Shea à Sherbrooke.

Nous devons considérer que trois (3) unités sur les six (6) que comportent [sic] ledit bâtiment furent vendues par une entité autre que l'entrepreneur dûment accrédité à la garantie.

En effet, trois transferts de titre furent effectués par Les constructions Modutech / 9117-6412 Québec inc. aux dates suivantes :

- 3540, rue Mimi-Shea : 5 mai 2006
- 3542, rue Mimi-Shea : 20 mai 2005
- 3544, rue Mimi-Shea : 15 mai 2006

Et les trois autres unités furent transférées par André Perron, huissier de justice, agissant dans le cadre d'une vente sous contrôle de justice à la demande du créancier hypothécaire et ce, aux dates suivantes :

- 3546, rue Mimi-Shea : 5 novembre 2007
- 3548, rue Mimi-Shea : 5 novembre 2007
- 3550, rue Mimi-Shea : 5 novembre 2007

En plus d'être transférées par une entité non accréditée à La Garantie des maisons neuves, ces dernières furent aussi transférées hors de la période d'accréditation de Les constructions Modutech / 9117-6412 Québec inc., laquelle est comprise entre le 11 novembre 2002 et le 28 novembre 2005.

Ce constat limite les obligations de La Garantie des maisons neuves aux quotes-parts des charge [sic] communes pour chacune des trois (3) unités admissibles à la protection offerte par La Garantie. Ces quotes-parts étant de 16,66 par unité tel qu'indiqué à la déclaration de copropriété pour un total de 49,98 %.

Conséquemment, La Garantie des maisons neuves participera à la hauteur de 49,98 % pour tout débours requis dans le présent dossier au terme de l'application du contrat de garantie.

[...]

[11] Insatisfait de cette deuxième décision de l'administrateur, le syndicat, en date du 7 mai 2009, s'adresse au GAMM (Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure) et demande que le différend soit soumis à l'arbitrage.

[12] Après avoir été dûment convoqué, l'entrepreneur n'était pas représenté lors de l'audience.

[13] En cours d'enquête, les témoins suivants furent entendus :

- M. Gervais Jolicoeur, rentier, président du syndicat des copropriétaires
- M. Ronald Ouimet, directeur du Service de l'inspection pour La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ

[14] Les parties ont accordé à l'arbitre un délai de soixante (60) jours à compter de la date d'audience pour rendre sentence dans la présente affaire.

II : POSITION DU SYNDICAT (BÉNÉFICIAIRE)

[15] Le président du syndicat nous informe qu'il a fait sa proposition d'achat (unité #3540) en novembre 2005. À ce moment-là, les parties communes extérieures étaient complétées; quant aux parties privatives, l'entrepreneur les complétait une fois les unités vendues.

[16] M. Jolicoeur est passé chez le notaire en mai 2006.

[17] À l'exception du garage commun situé au sous-sol, la seule partie commune à l'intérieur de l'édifice est l'ascenseur.

[18] Selon le témoin, exception faite de l'ascenseur, la plupart des parties communes étaient à cette époque complétées.

[19] M. Jolicoeur témoigne à l'effet que le système de ventilation au sous-sol a été parachevé par l'administrateur en 2008 et que l'entrepreneur n'a pas effectué de travaux depuis le 5 mai 2006.

[20] La réception des parties communes a été effectuée le 23 janvier 2007.

[21] Les trois unités vendues sous contrôle de justice ont été acquises par une compagnie à numéro, laquelle les aurait revendues à un dénommé Vaillancourt, entrepreneur général, en février ou mars 2008.

[22] À la fois la compagnie à numéro et M. Vaillancourt ont payé jusqu'à date leur cotisation au syndicat.

[23] Relativement à la situation de l'ascenseur, l'administrateur aurait présenté au syndicat plusieurs solutions, dont une ferait en sorte que l'ascenseur ne desservirait que trois niveaux seulement, soit le sous-sol et deux planchers au lieu de trois (quatre unités d'habitation sur six seraient donc desservies par l'ascenseur).

[24] Le coût de réparation pour desservir tous les niveaux serait de l'ordre de 90 000 \$.

Argumentation

[25] La question à poser, selon le procureur, est la suivante : qui est le bénéficiaire de la garantie pour les parties communes, alors qu'il est admis que l'ascenseur est une partie commune?

[26] Le procureur cite la définition de « parties communes » et de « bénéficiaire » au plan de garantie et conclut que le syndicat est le bénéficiaire de la copropriété.

[27] Ce sont là les seules et uniques références.

[28] Le syndicat a présenté une réclamation, et l'administrateur a rendu une décision en septembre 2007 sur plusieurs éléments, dont l'ascenseur. Il accepte les réclamations et exécute des travaux; certains sont complétés. Le problème de l'ascenseur est très complexe; l'administrateur procède donc à des expertises; le rapport de l'expert Caron fait part de quatre alternatives.

[29] Le président du syndicat contacte donc à nouveau l'administrateur et, comme réponse, il reçoit le deuxième rapport de décision d'avril 2009, dans lequel l'administrateur indique qu'il ne participera qu'à 49,98 % pour tout débours requis dans les parties communes.

[30] Le procureur exclut toute référence aux propriétaires des parties privatives, car c'est le syndicat qui est bénéficiaire des parties communes; or, le syndicat ne peut être partagé à la suite de ce qui s'est passé avec les parties privatives. À cet égard, le procureur cite les articles 1077 et 1081 du *Code civil du Québec*.

[31] Le procureur soumet que lors de la vente sous contrôle de justice, ladite vente est exécutée par un huissier pour et au nom de l'entrepreneur et non pas au nom du créancier (article 2793 du *Code civil du Québec*).

[32] Ce n'est pas le créancier qui vend, mais plutôt le vendeur par l'intermédiaire de la justice.

[33] L'absence de garantie ne s'applique qu'au niveau des parties privatives; tout acheteur ne peut renoncer à la garantie des parties communes.

[34] L'administrateur a rendu sa décision sur l'ascenseur en septembre 2007; il s'est donc écoulé deux ans depuis. Durant ce temps-là, il y a eu d'autres ventes de parties privatives. Puis, il y a le rapport Caron et, avant de procéder, l'administrateur coupe sa garantie de 50 %.

[35] Le procureur cite l'article 5.6 du contrat préliminaire.

[36] En réplique, le procureur ajoute qu'en vertu de l'article 1039 du *Code civil du Québec*, le législateur a créé une personne morale, faisant en sorte que le syndicat est propriétaire de la garantie, et que toute personne qui achète ne peut abandonner son quantum sur les parties communes.

[37] Le procureur cite les articles 31 et 32 du plan de garantie.

[38] Il termine en rappelant au tribunal que la réclamation du bénéficiaire ainsi que la première décision de l'administrateur en septembre 2007 sont toutes deux survenues avant la vente sous contrôle de justice de trois unités; de plus, cette première décision ne contenait aucune restriction relativement au quantum.

[39] À l'appui de son argumentation, le procureur a déposé ce qui suit :

- « De l'exercice des droits hypothécaires », *Code civil du Québec* (8 – 09.01.01, p. 638, 639, 649).
- BEAUCHAMP, M^e François, et autres. *Contrats, sûretés, publicité des droits et droit international privé*, Éditions Yvon Blais, Volume 6, p. 190-192 (Collection de droit 2008-2009, École du Barreau).

III : POSITION DE L'ADMINISTRATEUR

[40] L'administrateur a mis fin à l'accréditation de l'entrepreneur, soit Les Constructions Modutech, le 9 décembre 2005.

[41] L'administrateur a respecté les contrats préliminaires convenus avant la désaccréditation.

[42] Relativement au problème de l'ascenseur, M. Ouimet nous informe que cet équipement installé par l'entrepreneur ne convenait pas au bâtiment concerné; l'administrateur a dû avoir recours à une firme spécialisée, ce qui a causé des délais importants, la question de la course étant la principale difficulté à résoudre.

[43] M. Ouimet considère que si trois unités privatives ne sont pas protégées par la garantie, ces mêmes unités ne le sont pas non plus pour les parties communes.

[44] Le témoin précise que la norme de 49,98 % citée dans son rapport du 20 avril 2009 s'applique pour tout nouveau mandat à venir et non pas pour les travaux terminés ou pour les travaux en cours.

[45] M. Ouimet conclut en mentionnant que la garantie intervient dans les cas où le contrat préliminaire est signé durant la période d'accréditation.

Argumentation

[46] Le procureur rappelle que l'accréditation de l'entrepreneur s'est terminée le 9 décembre 2005; à partir de ce moment, ce dernier n'était plus en mesure de faire des ventes.

[47] Tout bâtiment résidentiel neuf doit être vendu par un entrepreneur accrédité afin de bénéficier de la garantie obligatoire.

[48] La vente de trois unités d'habitation n'a pas été faite dans le cours normal des opérations de l'entrepreneur; en effet, les créanciers ont choisi la vente sous contrôle de justice pour exercer leurs droits hypothécaires.

[49] Ce propriétaire n'achète donc pas suite à un contrat préliminaire et n'a pas accès à la garantie.

[50] Ces unités n'auraient pas accès à une demande de parachèvement des travaux; dans ce genre de transaction, l'acheteur paye le prix en conséquence et il ne peut par la suite réclamer à l'administrateur le parachèvement des travaux de sa partie privative.

[51] Ce raisonnement est identique pour les parties communes.

[52] Les parties communes appartiennent à l'ensemble des propriétaires, et en achetant une partie privative, on achète la même proportion des parties communes.

[53] Le procureur cite les articles 1046 et 1047 du *Code civil du Québec*.

[54] Lorsque le propriétaire de ces trois unités privatives en a fait l'acquisition, il a aussi reçu sa quote-part des parties communes.

[55] Quant au syndicat, sa seule responsabilité est la gestion des parties communes, et il a la responsabilité de maintenir ces parties en bon état.

[56] Le procureur cite l'article 2.4 (Patrimoine propre du syndicat) de la déclaration de copropriété où il n'est nullement question que les parties communes font partie du patrimoine.

[57] Dans l'hypothèse où une seule unité serait vendue sous garantie, l'administrateur aurait la responsabilité de 100 % des parties communes.

[58] Toutefois, le plan de garantie ne tient pas compte de la situation où certaines unités sont vendues sous garantie, tandis que d'autres ne le sont pas.

[59] Le procureur cite aussi le cas où trois unités seraient acquises sous la garantie de l'APCHQ et trois autres sous la garantie de l'ACQ.

[60] Or, le règlement est muet à cet effet.

[61] En septembre 2007, l'administrateur a reconnu que la réparation de l'ascenseur était couverte par le plan de garantie.

[62] Alors, qui doit assumer les parts des parties communes qui ne sont pas rattachées à la garantie?

[63] Le syndicat a l'obligation de mettre en marche l'ascenseur et il a le droit de faire payer ceux qui vont en bénéficier, tout comme il le fait avec les frais de condo.

[64] Bref, la décision de l'administrateur a été de faire payer la balance des frais de mise en marche de l'ascenseur par les trois unités qui ont été acquises sous contrôle judiciaire; cette décision ne comporte aucune iniquité.

[65] L'acquéreur a acheté « tel que vu »; il ne peut prétendre à aucun droit relativement à la garantie.

[66] À l'appui de son argumentation, le procureur a déposé la sentence suivante et il demande à l'arbitre d'appliquer le même principe dans le présent dossier :

- *Jacques Charlier et Les Constructions Tradition inc. (faillie) et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., T. A., arbitre Claude Dupuis (GAMM), 2005-10-27, 2005 CanLII 59138 (QC O.A.G.B.R.N.).*

IV : DÉCISION ET MOTIFS

[67] La question qui est posée au tribunal est la suivante : pour un bâtiment détenu en copropriété divise, est-ce que la garantie s'applique totalement aux parties communes lorsque certaines unités sont vendues sous garantie, tandis que d'autres ne le sont pas?

[68] Dans le présent dossier, trois contrats préliminaires ont été signés pour des unités sous garantie, c'est-à-dire lorsque l'entrepreneur était encore accrédité, et trois autres unités ont été vendues sans garantie, sous contrôle judiciaire, alors que l'entrepreneur n'était plus accrédité.

[69] À la question posée, l'administrateur, dans sa décision du 20 avril 2009, a répondu que la garantie s'appliquait selon la quote-part des unités vendues sous garantie.

[70] Les définitions de « bénéficiaire » et de « parties communes » contenues au plan de garantie ne font pas en sorte que le syndicat soit le propriétaire des parties communes.

[71] À cet égard, le tribunal cite ci-après l'article 1046 du *Code civil du Québec* :

1046. Chaque copropriétaire a sur les parties communes un droit de propriété indivis. Sa quote-part dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction.

[72] Cet article fait en sorte que chaque copropriétaire possède une quote-part sur les parties communes.

[73] Cet article fait en sorte que le syndicat est confiné au rôle de gestionnaire et qu'il a des responsabilités envers chacun des copropriétaires.

[74] Les articles 1077, 1081 et 1039 du *Code civil du Québec* confirment cette responsabilité appartenant au syndicat :

1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

1081. Le syndicat peut tenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol. Dans le cas où les vices concernent les parties privatives, le syndicat ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties.

Le défaut de diligence que peut opposer le défendeur à l'action fondée sur un vice caché s'apprécie, à l'égard du syndicat ou d'un copropriétaire, à compter du jour de l'élection d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat.

1039. La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la

sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Elle prend le nom de syndicat.

[75] Même si le plan de garantie dans sa définition de « bénéficiaire » indique [...] *et, dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires*, ni le plan de garantie ni le *Code civil du Québec* n'accordent au syndicat des bénéfices; ils lui prescrivent plutôt des responsabilités.

[76] Dans le plan de garantie, le syndicat ne peut recevoir des sommes d'argent, et s'il en recevait, ces sommes appartiendraient aux copropriétaires selon leur quote-part.

[77] Même si la vente sous contrôle de justice de trois unités a été exécutée pour et au nom de l'entrepreneur, elle fait suite à une ordonnance de la Cour supérieure (22 novembre 2006), alors qu'il n'y avait pas eu de contrat préliminaire sous garantie avec le même entrepreneur.

[78] Les articles 31 et 32 du plan de garantie cités par le procureur du syndicat n'infirmement en rien la décision de l'administrateur.

[79] Le propriétaire actuel (deuxième acquéreur) des trois unités vendues sous contrôle judiciaire est un entrepreneur en construction; le premier acquéreur de la vente sous contrôle judiciaire n'a pas été qualifié.

[80] Quoi qu'il en soit, il incombe à tout acquéreur, surtout s'il est entrepreneur, de visiter les lieux avant l'achat; il doit se rendre compte que l'ascenseur construit il y a trois ans n'a jamais fonctionné et, selon toute logique, offrir un prix d'achat en conséquence.

[81] En ce sens, la décision de l'administrateur du 20 avril 2009 n'est pas inéquitable.

[82] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* est muet au sujet de la question posée par les deux parties présentes au dossier.

[83] Le soussigné cite l'article 116 du plan de garantie :

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

[84] Je fais référence à nouveau à l'article 1046 du *Code civil du Québec* :

1046. Chaque copropriétaire a sur les parties communes un droit de propriété indivis. Sa quote-part dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction.

[85] Il serait inéquitable d'attribuer à l'administrateur des coûts de réparation ou de mise en oeuvre (ascenseur) pour des fractions auxquelles il n'a pas attribué des garanties.

[86] Il serait inéquitable envers des garantis d'attribuer une quote-part d'un même bénéfice à des non-garantis.

[87] La décision de l'administrateur ne contrevient à aucune des dispositions du plan de garantie.

[88] Pour ces motifs, la présente réclamation du syndicat est REJETÉE.

Disposition particulière

[89] La décision de l'administrateur du 20 avril 2009 contient la disposition suivante :

Conséquemment, La Garantie des maisons neuves participera à la hauteur de 49,98 % pour tout débours requis dans le présent dossier au terme de l'application du contrat de garantie.

[90] Cette disposition est imprécise; toutefois, en cours d'audience, M. Ouimet a souligné que la norme de 49,98 % s'applique pour tout nouveau mandat à venir et non pas pour les travaux terminés ou pour les travaux en cours.

[91] Le cas échéant, pour tout différend à cet égard, le soussigné CONSERVE JURIDICTION.

Coûts d'arbitrage

[92] La demande d'arbitrage du syndicat était très justifiée, alors qu'il s'agissait d'une question non couverte par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[93] L'administrateur a attendu quelque 17 mois après la vente sous contrôle de justice pour émettre sa décision contenant la norme de 49,98 %; entre-temps, il a quand même fait exécuter des travaux sur le bâtiment et il a procédé à une étude technique concernant l'ascenseur, interventions pour lesquelles il a payé la totalité des coûts.

[94] Le syndicat était donc en droit de croire que la garantie s'appliquait intégralement pour les parties communes.

[95] Au moment où le coût de mise en marche de l'ascenseur a été divulgué (environ 90 000 \$), l'administrateur a émis cette décision.

[96] Conformément au pouvoir qui lui est conféré à l'article 37 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le tribunal départage les coûts d'arbitrage de la façon suivante : un montant de vingt-cinq dollars (25 \$) payable par le syndicat et le solde par l'administrateur.

BELOEIL, le 27 juillet 2009.

Claude Dupuis, ing., arbitre