

**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 :

Copropriété Hameau des Pins Phase 4

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

9273-7691 Québec inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**PricewaterhouseCoopers inc. ès qualités d'administratrice provisoire de
La Garantie Habitation du Québec inc.**

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier QH : 96770 – N° conciliation QH : 11424
N° dossier GAMM : 2017-11-022

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis
Pour le bénéficiaire :	M ^e Raymond L'Abbé
Pour l'entrepreneur :	M ^e Christine Gosselin
Pour l'administrateur :	M ^e François-Olivier Godin
Audiences :	À Brossard le 12 août 2019 et à Montréal le 22 octobre 2019
Visite des lieux :	12 août 2019
Date de la sentence :	3 décembre 2019

I : INTRODUCTION

[1] Il s'agit ici d'un syndicat de copropriété administrant 83 unités d'habitation situées en Montérégie.

[2] La demande d'arbitrage initialement présentée au GAMM par le procureur du syndicat est datée du 15 novembre 2017; par la suite, elle a été modifiée en date du 22 février 2018; c'est donc cette dernière que nous reproduisons partiellement ci-après :

[...]

Nous désirons porter en arbitrage le rapport de conciliation du 16 octobre 2017, puisque le désordre rencontré découle d'un vice grave pouvant entraîner la perte partielle ou totale de l'immeuble. De plus, incidemment, nous démontrerons qu'il ne s'est pas écoulé trois années depuis la réception du bâtiment.

[...]

À noter que la date de réception des parties communes indiquée par monsieur Michel Arès comme étant le 10 mai 2013 est contestée puisque, comme précisé ci-avant, le rapport d'inspection pré-réception est daté du 4 août 2013, le tout suivant des visites ayant eu lieu les 10 et 11 juin et 26 juillet 2013. En effet, tel qu'il appert de ce rapport de pré-réception, monsieur Dussault mentionne bien que l'inspection des parties communes a pour but de : « *détecter et de divulguer les travaux à parachever, les malfaçons apparentes et les vices de constructions apparentes [sic] constatés lors de l'inspection* ».

[...]

[3] Dans un ordre logique, l'arbitre aura à trancher dans un premier temps sur la date de réception des parties communes et, subséquemment, sur la notion de vice grave ou vice de construction reliée à l'étanchéité de la fondation du bâtiment.

[4] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

- M. François Dussault, inspecteur en bâtiment
- M. Kevin Ross, propriétaire de l'unité #291
- M. Peter Rasovsky, administrateur du syndicat

- M. Michel Arès, conciliateur

[5] Au soutien de ses prétentions, le procureur du bénéficiaire a soumis la sentence arbitrale rendue le 8 juillet 2016 par M^e Karine Poulin (GAMM) dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires L'Équinoxe (Phase I Est) et Station Mont-Tremblant SEC et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.*

[6] À l'appui de son argumentation, le procureur de l'administrateur a quant à lui déposé la décision arbitrale rendue le 21 octobre 2010 par M^e Jean Philippe Ewart (SORECONI) dans l'affaire *Syndicat de copropriété Habitation Bélair 4 c. Beau-Design inc. (failli)* et *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*

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

II : DÉCISION ET MOTIFS

Date de réception des parties communes

[8] Je rappelle que le 16 octobre 2017, l'administrateur a émis un rapport de conciliation relativement à l'étanchéité des fondations, indiquant en page titre que la date de réception des parties communes était le 10 mai 2013.

[9] Le syndicat est d'avis que non seulement cette date est erronée, mais plutôt qu'à ce jour la réception n'a pas encore eu lieu.

[10] À cet égard, le procureur du syndicat cite le dernier paragraphe de l'article 25 du plan de garantie :

25. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

[...]

«réception des parties communes»: l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel

du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires.

[11] Selon le procureur du syndicat, dans le présent dossier, il n'existe aucune preuve que les copropriétaires ont reçu l'avis de fin des travaux.

[12] L'entrepreneur exhibe deux documents d'avis de fin des travaux, dont l'un est adressé au syndicat et l'autre à M. Peter Rasovsky, le tout daté du 5 février 2013.

[13] Au sujet de cette réception de l'avis, la preuve de l'entrepreneur n'est pas hors de tout doute, mais elle est prépondérante.

[14] S'ensuit de la part des parties une discussion sur le fardeau de la preuve, à savoir à qui incombe l'obligation de démontrer que les avis ont été reçus.

[15] Ce critère ne sera pas retenu par le soussigné pour les raisons exposées ci-après.

[16] Bien avant le rapport de conciliation de M. Arès du 16 octobre 2017 faisant l'objet du présent arbitrage, d'autres documents ont été portés à la connaissance du syndicat, c'est-à-dire :

<u>Date</u>	<u>Description</u>	<u>Date de la réception des parties communes</u>
31 janvier 2017	Sentence arbitrale M ^e De Andrade	
15 septembre 2016	Rapport de conciliation Arès	10 mai 2013
31 mars 2016	Rapport de conciliation Arès	10 mai 2013
3 septembre 2014	Rapport de conciliation Pépin	10 mai 2013

[17] Il est à noter que lors de la réception de ces documents, le syndicat ne s'est pas objecté à la date du 10 mai 2013 comme étant celle de la réception des parties communes indiquée par l'administrateur sur les différents rapports de conciliation.

[18] À cet égard, le procureur du syndicat invoque que ses clients n'avaient aucun intérêt à cette époque à contester un élément qui n'a pas d'effet sur la décision.

[19] Certes, la date de réception des parties communes du 10 mai 2013 n'avait à ce moment-là aucune incidence sur la décision.

[20] Mais modifier cette date maintenant annulerait la majorité des rapports de conciliation déjà émis et affecterait même la décision de M^e De Andrade.

[21] Ce dernier, en date du 31 janvier 2017, a rendu une décision relativement à la poursuite des travaux.

[22] Il a émis une ordonnance à l'effet que, et je cite, « *les travaux correctifs du toit-terrasse soient faits sous la supervision de madame Juliette Patterson* ».

[23] Cette dernière était auparavant l'architecte dont les services avaient été retenus par le syndicat pour l'assister dans les travaux correctifs.

[24] Dans les paragraphes introductifs de sa décision, l'arbitre De Andrade cite comme assise les rapports de conciliation du 3 septembre 2014 et du 31 mars 2016 (ci-devant listés) indiquant la date du 10 mai 2013.

[25] Cette situation s'apparente à la chose jugée.

[26] Le procureur du syndicat invoque également le rapport de pré-réception de M. François Dussault, daté du 4 août 2013, lequel contient 140 pages de travaux non terminés, incluant plusieurs déficiences.

[27] À cet effet, le soussigné est absolument d'accord avec le procureur.

[28] Toutefois, dans sa conclusion, l'auteur nous informe comme suit :

Suite à l'inspection, le professionnel du bâtiment (technologue professionnel membre de l'O.T.P.Q.), déclare que les travaux relatifs aux parties communes du bâtiment sont presque terminés, sous réserve des travaux à parachever et à corriger identifiés dans le présent rapport, et que le bâtiment est en état de servir

conformément à l'usage auquel il a été destiné. Il pourrait être possible que certains éléments énumérés dans le présent rapport ne soient pas nécessairement inclus dans les obligations de l'entrepreneur général. Les constatations et les explications sont mentionnées dans le rapport d'inspection ci-après.

[...]

[29] M. Dussault s'est-il trompé? A-t-il fait du copier coller? Je ne sais.

[30] Toutefois, son rapport indique que le bâtiment est en état de servir, les nombreuses déficiences pouvant être mineures ou certaines n'étant pas sous la responsabilité de l'entrepreneur.

[31] Je cite maintenant l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

35. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

[32] La présente demande d'arbitrage est datée du 15 novembre 2017.

[33] La date de la réception des parties communes a été émise une première fois par l'administrateur le 3 septembre 2014.

[34] Il s'est donc écoulé plus de trois ans entre la connaissance de cette date et la demande d'arbitrage.

[35] Aucune raison valable ne m'a été proposée pour justifier un si long délai, qui m'apparaît déraisonnable.

[36] Le syndicat a eu trois autres occasions pour s'opposer à la date du 10 mai 2013 : soit lors de l'émission du rapport de conciliation de M. Arès du 31 mars 2016,

soit lors de l'émission d'un autre rapport de conciliation de M. Arès du 15 septembre 2016 ou soit lors de l'émission de la sentence arbitrale de M^e Avelino De Andrade du 31 janvier 2017, laquelle invoquait ces mêmes rapports.

[37] Or, le syndicat n'a pas réagi au moment opportun et veut maintenant imposer que les rapports de conciliation ainsi que la sentence arbitrale soient contaminés.

[38] Le fait qu'à cette époque la date indiquée n'avait aucun effet sur la décision m'apparaît être une justification d'après coup.

[39] Il a été démontré plus haut qu'un changement de date maintenant causerait des préjudices énormes aux autres parties.

[40] Pour ces motifs, la présente réclamation est rejetée, et la date de réception des parties communes est maintenue au 10 mai 2013.

Fondation : étanchéité

[41] La dénonciation relative à cet élément est datée du 9 août 2017 et se présente comme suit :

Nous vous faisons parvenir des photos d'un autre copropriétaire qui a une infiltration d'eau au niveau du sous-sol, (suite aux fortes pluies de la semaine dernière)

Selon le copropriétaire, c'est clairement une erreur de construction car il n'y a pas d'étanchéité à l'extérieur.

Une attention particulière de votre part concernant cette situation serait appréciée.

[42] Vu la conclusion de la présente sentence à l'étape précédente, la date de réception des parties communes est le 10 mai 2013.

[43] La dénonciation ayant été acheminée dans la quatrième année de la garantie, l'on doit se soumettre à l'article 27.5° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

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:

[...]

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

[44] Ce dernier article nous réfère donc à l'article 2118 du Code civil :

2118. À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

[45] Le soussigné, en présence des parties, a procédé à la visite des lieux le 12 août 2019.

[46] Essentiellement, j'ai constaté qu'il s'agissait d'une infiltration par une fissure au calfeutrage autour d'une fenêtre, au niveau du sous-sol, de l'unité d'habitation #291.

[47] Certes, le problème existe, et il faut le régler.

[48] Cependant, cette situation, à sa face même, ne s'apparente pas à un vice de conception, ni de construction, ni de réalisation.

[49] Si tel était le cas, l'intervention d'un professionnel du bâtiment serait requise pour apporter les correctifs nécessaires.

[50] Il a été mis en preuve que les propriétaires des unités #337 et #381 ont fait face au même problème que le propriétaire de l'unité #291, soit le réclamant dans le présent dossier.

[51] Or, ces deux propriétaires ont procédé eux-mêmes à la réparation de l'infiltration.

[52] Il s'agit donc d'une malfaçon, ou au plus d'un vice caché qui se répare et qui ne s'apparente pas du tout aux vices au sens de l'article 2118 du Code civil.

[53] Pour ces motifs, la présente réclamation est rejetée.

III : RÉSUMÉ

[54] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal :

CONSERVE la date du 10 mai 2013 comme étant celle de la réception des parties communes; et

REJETTE la réclamation du syndicat relativement à sa dénonciation du 9 août 2107, soit l'infiltration d'eau au niveau du sous-sol.

Coûts de l'arbitrage

[55] Conformément à l'article 37 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le tribunal départage les coûts du présent arbitrage de la façon suivante : cent dollars (100 \$) à la charge du syndicat et le solde à la charge de l'administrateur.

BOUCHERVILLE, le 3 décembre 2019.



Claude Dupuis, arbitre