

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District : Terrebonne

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

N° dossier Garantie : 110984-4359
N° dossier GAMM : 2023-11-10

Entre

SDC 9140-9150, RUE LENNON
Bénéficiaire

C.

9253-5400 QUÉBEC INC.
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jean Morissette
Pour les bénéficiaires :	Me Pierre-Marc Boyer
Pour l'entrepreneur :	Me Christine Gosselin
Pour l'administrateur :	Me Marc Baillargeon
Date d'audition :	8 mai 2024
Date de la décision :	18 juin 2024

[1] L'audition de cette affaire porte sur la demande d'arbitrage formée par les Bénéficiaires qui requièrent l'examen des points :

1. **Fenêtres**

de la décision du 26 janvier 2024 et les points :

2 : **Porte d'entrée**

4 : **Solins de fenêtres**

6 : **Portes**

8 : **Remise de l'ensemble des documents contractuels et de garantie**

de la décision du 17 octobre 2023;

FAITS NON CONTESTÉS

[2] Il n'est pas contesté que les dates présumées de fin des travaux sont le 29 mars 2019 et de réception des parties communes le 12 mars 2020;

[3] À la lecture des décisions du 26 janvier 2024 de monsieur Pitre et celle du 17 octobre 2023 de madame Camille Bélanger, on comprend que quelques-uns de ces points rencontrent les critères d'une malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (LRQ, B-1.1, r.8), ci-après appelé « le Règlement »;

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:

1° (...):

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

[4] Les malfaçons auraient été découvertes et dénoncées à l'Entrepreneur dans les délais prévus au Règlement, seraient non couvertes puisque la ou les réclamations n'auraient pas été transmises dans le délai requis au Règlement;

- [5] Les points traités par les décisions sous examen ont été constatés par le Bénéficiaire lors de la visite de Janick Marinier, technologue professionnel du 3 mars 2020 et inscrits au rapport d'Inspex Solutions inc. du 12 mars 2020;
- [6] Ce rapport a été livré par courrier recommandé de Postes Canada à l'Entrepreneur et l'Administrateur de Mme Zuniga, pièce B-1 (en liasse, (i) livré le 21 avril 2020 à l'Entrepreneur et (ii) le 21 avril 2020 à l'Administrateur). Ces dernières confirmations de livraison transmises par Me Boyer par courriel après l'audition, suivant mon autorisation;
- [7] Madame Zuniga a tenu et maintenu des échanges de courriels avec Monsieur Fabian Janssens, responsable de suivi des garanties chez l'Administrateur;
- [8] Les courriels échangés avec monsieur Janssens (pièce B-2) débutent le 30 mars 2020. Je reproduis ici cette pièce :

19/10/2023 20:44

Gmail - 9140-9150 rue Lennon, Brossard



Syndicat Copropriété <syndicat9140.9150lennon@gmail.com>

9140-9150 rue Lennon, Brossard

Fabian Janssens <fjanssens@garantiegcr.com>

25 May 2020 at 07:39

To: Syndicat Copropriété <syndicat9140.9150lennon@gmail.com>, Réclamation GCR <reclamation@garantiegcr.com>

Bonjour Mme Zuniga,

Je transfère votre courriel à mes collègues du département des réclamations.

Ils se feront un plaisir de vous aider avec vos questions au sujet de votre **dénonciation**.

Cordialement,



Fabian Janssens

Responsable de suivi des garanties

514 657-2333 | 1 855 657-2333, poste 135

4101 rue Molson 3^e étage| Montréal (Québec) H1Y 3L1

partiescommunes@garantiegcr.com

Avez-vous vraiment besoin d'imprimer ce courriel?

COVID-19 et services de GCR

Consultez notre foire aux questions :
garantiegcr.com

Communiquez avec nous :
1 855 657-2333 / covid19@garantiegcr.com



Avis de confidentialité

Ce courriel, incluant ses pièces jointes, est une communication confidentielle et l'information qu'il contient est réservée à l'usage exclusif du ou de la destinataire.

19/10/2023 20:44

Gmail - 9140-9150 rue Lennon, Brossard

Si vous n'êtes pas le destinataire visé, il est interdit d'utiliser cette information, de la copier, de la distribuer ou de la diffuser.
Si cette communication vous a été transmise par erreur, veuillez la détruire et nous en aviser immédiatement par courriel.

De : Syndicat Copropriété <syndicat9140.9150lennon@gmail.com>
Envoyé : 24 mai 2020 13:06
À : Fabian Janssens <fjanssens@garantiegr.com>
Objet : Re: 9140-9150 rue Lennon, Brossard

Bonjour Monsieur Janssens,

Nous sommes entrain de monter la dénonciation et nous avons besoin du document de la GCR qui stipule le # de contrat, les inclusions, exclusions et délais entre les parties dans le cadre de réclamations.

Trigone ne nous a pas remis ce document donc je me demandais que vous seriez en mesure de nous aider à l'obtenir.

Merci à l'avance et bonne journée

Cordialement,

Marilyn Zuniga

On Tue., Mar. 31, 2020, 8:28 a.m. Fabian Janssens, <fjanssens@garantiegr.com> wrote:

Bonjour Mme Zuniga,

Il arrive fréquemment que les entrepreneurs envoient leurs avis de fin des travaux – parties communes lorsqu'il ne reste plus que des travaux mineurs à exécuter sur la bâtisse.

Ce qu'il est important de savoir c'est que l'envoi de l'avis de fin des travaux ^{≈ sept 2019} initie deux mécaniques :

- 1/ La garantie de 5 ans débute pour les parties communes du syndicat → sept 2024
- 2/ Le syndicat dispose de 6 mois à compter de la date de réception de l'avis de fin des travaux pour procéder à la réception des parties communes (= procéder à l'inspection)

En aucun cas, le syndicat ne perdra sa garantie si l'inspection n'est pas faite dans les 6 mois à compter de la réception de l'avis de fin des travaux des parties communes.

19/10/2023 20:44

Gmail - 9140-9150 rue Lennon, Brossard

Au contraire, à défaut d'avoir fait l'inspection dans un délai de 6 mois, la garantie démarre automatiquement après un délai de 6 mois.

À la lecture de votre courriel, votre inspection a eu lieu et le rapport de votre professionnel en bâtiment a été soumis à Trigone.

Le processus du plan de garantie a donc été suivi et vos garanties de 1 an sur les malfaçons non apparentes et votre garantie de 3 ans sur les vices cachés ont débuté (lorsque vous avez reçu le rapport de votre inspecteur).

À partir du moment où le rapport est transmis à Trigone, il faut laisser le temps à l'entrepreneur de répondre aux observations indiquées dans le document. Il n'y a pas de délai prescrit dans le règlement.

Toutefois, même si c'est long à cause du contexte actuel, tous les éléments contenus dans le rapport sont des éléments dénoncés à temps selon le plan de garantie.

Je vais vous appeler plus tard en avant midi, mais je tenais à vous envoyer l'information plus générale par écrit de sorte que vous puissiez la partager avec les autres membres du conseil d'administration de votre syndicat.

N'hésitez pas à me contacter pour toute autre question.

Cordialement,

Fabian Janssens

Responsable de suivi des garanties

514 657-2333 | 1 855 657-2333, poste 135

4101 rue Molson 3^e étage | Montréal (Québec) H1Y 3L1

partiescommunes@garantiegr.com

Avez-vous vraiment besoin d'imprimer ce courriel?

Avis de confidentialité

Ce courriel, incluant ses pièces jointes, est une communication confidentielle et l'information qu'il contient est réservée à l'usage exclusif du ou de la destinataire.

Si vous n'êtes pas le destinataire visé, il est interdit d'utiliser cette information, de la copier, de la distribuer ou de la diffuser.

Si cette communication vous a été transmise par erreur, veuillez la détruire et nous en aviser immédiatement par courriel.



Syndicat Copropriété <syndicat9140.9150lennon@gmail.com>

9140-9150 rue Lennon, BrossardSyndicat Copropriété <syndicat9140.9150lennon@gmail.com>
To: partiescommunes@garantiegr.com

30 March 2020 at 17:19

Bonjour Monsieur Jamssens,

Après avoir appelé la GCR il y a quelques semaines, on m'a informé que vous seriez en mesure de nous assister.

Nous avons effectué le transfert du syndicat de notre nouvel immeuble de copropriété en septembre 2019. Lors du transfert, la compagnie de construction Trigone nous a remis la lettre de fin de travaux avant même que ceux-ci soit finalisés. Sans nous aviser que nous avions 6 mois pour effectuer une évaluation de l'immeuble en leurs présence.

Nous avons eu énormément de difficulté à obtenir des retours de leurs part. Entre-autre, un de mes derniers courriel du 6 janvier 2020 n'a jamais été répondu. J'ai dû refaire un suivi afin d'obtenir le formulaire pour l'évaluation de l'immeuble. Entre-temps, afin d'être dans les délais, nous avons effectué notre évaluation avec une technologue sans avoir de représentant de Trigone par manque de retour de leurs part. J'ai refait un suivi le 12 mars 2020 pour un retour en lien avec mon courriel de janvier ainsi que pour l'obtention du formulaire. J'ai dû relancer trigone a nouveau le 17 mars 2020. Il m'ont répondu a ce moment la qu'il évaluerait mon courriel de janvier et que le superviseur de département avait reçu ma demande. Sans retour depuis.

Notre 6 mois arrivait a échéance le 23 mars, cependant, je voudrais avoir votre aide afin d'évaluer les prochaines étapes. Comme vous le savez, la pandémie actuelle rend le tout plus difficile.

La lettre de fins de travaux nous a été remise au transfert et ce, même si le tapis n'avait pas été installé, la porte d'entrée n'avait pas été changée, la serrures est toujours celle de construction, l'intercom n'a jamais été configuré a ce jour, des ouvertures a l'arrière de l'immeuble sont restées ouvertes et de l'infiltration d'eau est visible, des bardeaux du toit sont tombés et suite a nos courriels, aucune réparation n'a été faite. Aujourd'hui nous avons eu de l'infiltration d'eau venant du toit qui a coulé dans une unité au 3e étage et au 2e étage.

Comment une telle lettre peut être valide avec tout ce qui reste a faire. nous sommes extrêmement inquiet d'avoir dépassé les 6 mois sans avoir pu vous fournir le rapport d'évaluation. Ceci n'est pas par manque de notre part et nous voulons savoir comment y remédier.

Vous pouvez communiquer avec moi au 514-862-1495. Je pourrai vous donner plus de détails et même des photos des ouvertures a l'arrière si requis.

Cordialement,

Marilyn Zuniga
Secrétaire

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=791608c94a&view=pt&search=all&permmsgid=msg-a:r-8007755577236448249&siml=msg-a:r-8007755577236...> 1/1

(le souligné est du soussigné)

- [9] Madame Zuniga comprend de ces messages que « *En aucun cas, le syndicat ne perdra sa garantie si l'inspection n'est pas faite dans les mois de la réception de l'avis de fin des travaux des parties communes;*
- [10] Ce même rapport A-3 est transmis le 5 juin 2020 par courriel par Me Stéfania Chianetta, pour le Bénéficiaire à « *Réclamation GCR* » et à Fabian Janssens du service à la clientèle de l'Administrateur et par lettre signifiée à l'Entrepreneur (pièce B-3);
- [11] Me Stéfania Chianetta transmet pour le Bénéficiaire, le 5 juin 2020, par courriel au « *service de réclamation de l'administrateur* » et à monsieur Janssens la copie d'une lettre signifiée à l'Entrepreneur. Avec cette lettre

sont joint la copie du rapport préreception de la firme Inspex du 12 mars 2020 et un rapport d'alarme d'incendie (pièce B-3);

[12] La dernière phrase de cette lettre est ici reproduite :

« Une copie est transmise au département des réclamations de la Garantie Construction Résidentielle (GCR), afin que les droits de notre client soient protégés eu égard à tous les types de vices et à tous les délais de garantie applicables »

[13] Madame Zuniga témoigne avoir compris qu'aucune autre démarche étape n'est requise pour assurer la protection de la garantie autre que ce qui est fait à ce moment;

[14] Le fait que Monsieur Janssens lui ait écrit qu'en aucun cas le retard de l'Entrepreneur de donner suite aux demandes de réparations ne viendrait faire perdre la protection du plan de garantie lui permet de croire que c'est effectivement le cas;

[15] L'envoi de la lettre par Me Chianetta initiera des discussions entre l'Entrepreneur par Monsieur Jérémy Brodeur et monsieur Daniel Boulerice pour le syndicat;

[16] Aucun document de la garantie en vertu du Règlement (sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs LRQ B1.1, r.8) n'a été remis au Bénéficiaire;

TÉMOIGNAGES

[17] Madame **Marylne Zuniga**, trésorière pour la Bénéficiaire et propriétaire de l'unité numéro 6 du 9150, rue Lennon à Brossard est membre du syndicat de copropriété depuis que l'Entrepreneur a effectué le transfert de pouvoir au syndicat;

[18] Elle emménage en juin 2019 dans son unité d'habitation et le transfert de pouvoir de l'Entrepreneur au syndicat se fait en septembre 2019;

[19] Il n'y a aucune évaluation préreception effectuée avec l'Entrepreneur malgré qu'elle ait tenté d'obtenir sa présence dans le délai de 6 mois du transfert de pouvoir du syndicat inscrit au Règlement. L'Entrepreneur n'y participera pas. Monsieur Janssens lui avait dit que selon le Règlement, cette visite commune devait s'effectuer au plus tard 6 mois après le transfert. Elle n'a reçu aucune réponse à ses demandes pour effectuer cette visite d'évaluation préreception des espaces communs;

[20] Monsieur Janssens, du service des réclamations de l'Entrepreneur l'informe que le Syndicat peut procéder à cette visite sans la présence de l'Entrepreneur. Cette visite doit être effectuée par un professionnel de la

construction pour la réception des espaces communs. C'est la visite de la technologue Janick Marinier et le rapport A-3 de la firme Inspex, sans la présence de l'Entrepreneur qui devient l'inspection pré-réception prévue au Règlement;

- [21] Madame Zuniga est convaincue que le dossier est ouvert au service de réclamation de l'Administrateur et porte le numéro 4359;
- [22] C'est ce numéro qu'elle inscrira, lorsqu'elle complétera le formulaire de réclamation à la demande du service à la clientèle de l'administrateur qu'elle transmettra le 27 mars 2023;
- [23] Jamais avant n'a-t-elle été informée de la distinction entre les dénonciations et réclamations;
- [24] Les courriels, pièce B-14, échangés entre madame Véronique Caria, les membres du Syndicat et le service de réclamation de la garantie GCR, expliquent le déroulement des gestes qui ont dû être posés pour satisfaire la gestion administrative de la réclamation chez l'Administrateur du plan de garantie;
- [25] En contre-interrogatoire, madame Zuniga confirmera que de mai 2022 à décembre 2022 il n'y a pas eu de communication entre le Syndicat et l'Administrateur. Elle était certaine qu'ils étaient dans les délais selon les informations et représentations faites par monsieur Janssens du service du suivi de la garantie chez l'Administrateur;
- [26] Elle mentionnera en terminant son témoignage que le Syndicat n'a reçu aucun document de l'Entrepreneur pour les parties communes,
- [27] Monsieur **Daniel Boulerice** est un homme retraité ancien propriétaire et membre du Syndicat de copropriété, de fin juin 2019 à septembre 2022;
- [28] Il a accepté d'être responsable du suivi et de la gestion du plan d'action des réparations avec l'Entrepreneur. Il débute son mandat suite à la mise en demeure du 5 juin, pièce B-3 de Me Chianetta;
- [29] Les échanges de textes et courriels produits sous les pièces B-4 à B-11 démontrent que jusqu'au 9 mai 2022 que l'Entrepreneur exprime son intérêt à finaliser les problèmes décrits dans le rapport d'inspection pré-réception des parties communes, pièce A-3. Dans le dernier message l'Entrepreneur écrit à monsieur Boulerice vouloir finaliser son opinion avant d'effectuer des travaux;
- [30] Monsieur Boulerice souligne même qu'à l'occasion d'une visite de monsieur Jérémy Brodeur préposé de l'Entrepreneur, en compagnie de son fournisseur de structure pour les plancher, il sera reconnu qu'il y a une flexibilité trop grande dans les planchers de l'unité de madame Zuniga;

- [31] C'est à partir de cette visite que l'Entrepreneur dira être intéressé à ouvrir les plafonds afin d'analyser les structures de plancher et les réparations à effectuer;
- [32] Monsieur Boulerice dira qu'à compter de novembre 2021, il devient très difficile de communiquer avec monsieur Brodeur. En fait, le 9 mai 2022 (pièce B-11) il apprendra que monsieur Brodeur a changé de fonction chez l'Entrepreneur et qu'il devra, par manque de temps, valider du statut du dossier avec le service après-vente chez l'Entrepreneur;
- [33] En contre-interrogatoire il confirmera ne plus avoir de discussion à compter de mai 2022 avec monsieur Brodeur. Il confirme qu'il n'existe aucun courriel échangé avec le service après-vente de l'Entrepreneur ou avec l'Administrateur. Après cette date, il était pourtant convaincu que l'Entrepreneur agirait;
- [34] C'est à la suite du départ de monsieur Boulerice comme propriétaire que madame Zuniga reprendra le collier du dossier au sujet des divers problèmes soulignés dans le rapport A-3;
- [35] Vu le départ de quelques propriétaires, ce n'est qu'en décembre 2022, suite à la nomination d'un nouveau conseil d'administration pour le syndicat qu'est confié le dossier à madame Véronique Caria;
- [36] S'en suivra la demande de réclamation transmise le 27 mars 2023;
- [37] L'Entrepreneur et l'Administrateur ne font entendre aucun témoin et s'en remettent à la preuve documentaire soumise, les parties exposeront leur prétention.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

- [38] L'avocat du Bénéficiaire plaide que l'absence d'inspection pré-réception par l'entrepreneur, son absence malgré l'invitation faite par Mme Marilyn Zuniga et l'inexistence de date de fin des travaux des réparations lors de cette réception présumée permet de faire valoir qu'on ne peut reprocher au Bénéficiaire de respecter un délai en vertu de l'article 35.1 du Règlement;
- [39] Il ajoute que les promesses d'intervention de l'entrepreneur documentées en preuve permettent de repousser la durée du délai raisonnable;
- [40] Les communications produites et celle du 9 mai 2022, pièce B-11, démontrent bien que l'Entrepreneur est toujours à analyser le dossier. Les membres du Bénéficiaire pouvaient raisonnablement penser que des travaux de réparations seraient exécutés puisque le rapport était en possession de l'Entrepreneur et l'Administrateur;

- [41] Il est tout à fait raisonnable que la représentante du Syndicat, madame Marilyn Zuniga, ait compris que les délais étaient respectés et qu'aucun autre geste formel ne restait à poser lorsqu'on lit les communications échangées avec Monsieur Fabian Janssens du service du suivi de la garantie chez l'Administrateur;
- [42] À l'appui de ses prétentions, l'avocat du Bénéficiaire soumet des décisions que je me permettrai de commenter par la suite;
- [43] Me Boyer ajoute que si le tribunal accepte de lever le reproche de la réclamation dans un délai raisonnable qu'il ne sera pas nécessaire de référer la décision sur les points 3, 5 et 7 puisque déjà qualifiés d'une malfaçon apparente conformément à l'article 27.2 du Règlement. Seuls les points 1, 2, 4, 6 et 8 doivent faire l'objet d'un référé;
- [44] L'avocat de l'Administrateur plaide que deux périodes charnières existent : la première se termine en mai 2022 et l'autre en mai 2023, moment où le Syndicat communique le défaut de l'Entrepreneur d'agir à l'Administrateur;
- [45] Sans commenter sur cette première période et des communications entre les M. Janssens du service des suivis de la garantie, Me Baillargeon m'invite à considérer la période déraisonnable de plus ou moins 12 mois qui s'est écoulée jusqu'au dépôt de la réclamation au sens du Règlement.
- [46] C'est ainsi que pour l'Administrateur, la période de mai 2022 à mai 2023 n'est pas un délai raisonnable au sens du Règlement;
- [47] L'avocate de l'Entrepreneur n'ajoute rien et s'en remet à la preuve et des arguments de ses confrères;

ANALYSE

- [48] Pour les fins de mon analyse, il est nécessaire de reproduire quelques articles de la sous-section de la garantie relative au bâtiment détenu en copropriété indivise :

Couverture de la garantie

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

«fin des travaux des parties communes»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs aux parties communes sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

...

«parachèvement des travaux»: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

...

«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, lorsque celui-ci est formé et qu'il n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur. La réception et cette déclaration se font à la fin des travaux de chacun des bâtiments qui font l'objet d'une copropriété par phases.

D. 841-98, a. 25; D. 39-2006, a. 9; D. 156-2014, a. 13.

25.1. *Aux fins de la présente sous-section, la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies:*

1° *les travaux sont terminés;*

2° *le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;*

3° *l'avis de fin de travaux transmis par l'entrepreneur au syndicat, au moment où ce dernier n'était plus contrôlé par l'entrepreneur, l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;*

4° *il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes*

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:*

1° *le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:*

a) *par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes. Pour la mise en oeuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

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 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 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

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 de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

Mécanisme de mise en oeuvre de la garantie

33. *Chaque partie privative visée par la garantie doit être inspectée avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.*

S'il n'y a pas de bénéficiaire connu lors de la fin des travaux d'une partie privative, l'inspection de cette partie privative doit être différée.

Les parties communes visées par la garantie doivent être inspectées avant leur réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur.

(Les soulignés sont du soussigné)

- [49] De ces articles, on comprend que l'Entrepreneur transmet un avis de fin des travaux et doit procéder avec le Bénéficiaire et un professionnel de son choix à une inspection avant la réception d'une partie commune;
- [50] Cette inspection commune intervient après la prise de contrôle par le syndicat;
- [51] Sans l'avis de fin des travaux, la présomption de l'Article 25.1 ne s'applique pas.

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

1° 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;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

7° (paragraphe remplacé).

D. 841-98, a. 34; D. 39-2006, a. 15; D. 156-2014, a. 21

- [52] Pour qu'une réclamation soit étudiée par l'Administrateur, le Bénéficiaire doit dénoncer par écrit à l'Entrepreneur et l'Administrateur le problème trouvé pour interrompre la prescription dans un délai raisonnable de la connaissance du vice ou de la malfaçon (dans le cas sous étude)

V. **Recours**

D. 841-98, a. 35; D. 39-2006, a. 16.

35.1. *Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33,*

33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

- [53] Si l'Entrepreneur n'a pas rempli ses obligations où le Bénéficiaire ait été amené à penser que les délais étaient respectés, on ne peut lui reprocher que la réclamation n'est pas présentée dans un délai raisonnable;
- [54] En vertu de l'article 25 nous comprenons que c'est à la suite de l'avis de fin des travaux de l'entrepreneur que l'inspection du professionnel choisi par le Bénéficiaire se déroule et la réception des parties communes se réalise, sous réserve ou non de travaux qui seront décrits dans un rapport transmis à l'Entrepreneur;
- [55] C'est l'avis de fin des travaux qui permet en vertu de l'article 25.1 de présumer d'une date de fin des travaux.
- [56] Cette inspection conjointe par l'Entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le Syndicat des copropriétaires et un représentant du Syndicat se fait habituellement à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier et fournie par l'Administrateur;
- [57] Dans le cas sous étude, il n'y a pas d'avis de fin des travaux et malgré l'invitation d'une représentante du Syndicat, l'Entrepreneur n'a pas participé à une inspection;
- [58] C'est sur les instructions d'un représentant de l'Administrateur, Monsieur Fabian Janssens, que Madame Zuniga apprendra qu'en « *aucun cas le syndicat ne perdra sa garantie si l'inspection n'est pas faite dans les 6 mois à compter de l'avis de fins des travaux des parties communes* ». Dans ce même message, pièce B-2, on l'informe qu'à défaut d'avoir fait l'inspection dans un délai de 6 mois, la garantie démarre automatique après un délai de six mois, alors que le Bénéficiaire n'a pas reçu d'avis de fin des travaux;
- [59] Monsieur Janssens mentionne dans son message que puisque l'Entrepreneur a reçu le rapport du professionnel, d'Inspex Solution Inc., pièce B-3, que la garantie de 1 an sur les malfaçons apparentes et la garantie de 3 ans sur les vices cachés ont débutées au moment de la réception du rapport de l'inspecteur;

- [60] Il ajoute dans son courriel du 31 mars 2020, pièce B-2, que même si l'Entrepreneur prend du temps pour faire un suivi vu le contexte de la pandémie dans lequel les parties se retrouvent, que tous les éléments dénoncés dans le rapport d'inspection préreception des parties communes sont des éléments dénoncés à temps selon le plan de garantie;
- [61] Je souligne que le 25 mai 2020, monsieur Fabian Janssens écrit avoir transféré le courriel de madame Zuniga au département des réclamations de l'Administrateur, pièce B-2;
- [62] La preuve documentaire démontre effectivement que l'Entrepreneur s'est consacré à faire l'analyse des divers points soumis par le Syndicat de copropriété comme étant des réparations à être effectuées jusqu'en mai 2022. Le courriel du 9 mai 2022 de monsieur Jérémie Brodeur spécifie qu'il n'oublie pas le représentant du Syndicat de l'époque, monsieur Boulerice et doit valider le statut du dossier auprès du service après-vente de l'Entrepreneur. Le Bénéficiaire comprend que sa réclamation est toujours sous analyse puisque l'Entrepreneur ne refuse pas d'effectuer les travaux;
- [63] Aucune autre communication n'intervient entre l'Entrepreneur et le Syndicat de copropriété jusqu'à ce qu'on nomme une autre personne, madame Véronique Caria, responsable de la réclamation pour le Bénéficiaire auprès de l'Entrepreneur. C'est elle qui communiquera ensuite avec l'Administrateur et apprendra la distinction qui peut exister entre la dénonciation et une réclamation;
- [64] Jamais encore le Syndicat n'a été informé qu'il existe une distinction entre ces termes pour initier le processus de la garantie, soit l'inspection de l'Administrateur et la rédaction d'une décision au sens du Règlement. Madame Zuniga a toujours pensé qu'aucun autre geste n'avait à être posé pour la détermination de la protection des réparations des problèmes soulevés dans le rapport qu'elle a communiqué à l'Entrepreneur et aux services de l'Administrateur;
- [65] Dans l'affaire Alizada c. Bel-Habitat et la GCR¹, Me Michel Jeannot, écrit :

[16] Nous savons que le Règlement prévoit que le non-respect d'un délai ne peut être imposé au Bénéficiaire lorsque les circonstances permettent d'établir que le Bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'Entrepreneur (ou de l'Administrateur);

...

[20] Je m'applique donc, en appréciation des éléments de preuve apportés au litige, avec respect pour l'appréciation de la preuve qui laisse une place importante au pouvoir souverain d'appréciation de première instance, et

¹ Alizada et Bel-Habitat inc., 2022 CanLII 128071

j'accorde à l'ensemble de la documentation et de la preuve testimoniale soumise tout son sérieux, sa crédibilité, son degré de vraisemblance, tout en retenant la meilleure preuve qui me semble la plus solide ».

...

[22] Le témoignage de M. Alizada est convaincant. Le non-respect d'un délai ne peut lui être imposé puisque les circonstances permettent d'établir qu'il a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'Entrepreneur à tout le moins pour le point 1 « voilage et bruit de revêtement de bois franc ».

- [66] Il conclut finalement qu'à la suite de son appréciation, on ne peut reprocher au Bénéficiaire d'avoir outrepassé un délai raisonnable au sens du Règlement;
- [67] Dans la décision Lemieux c. Constructions Lem-Tech inc et GCR², l'arbitre Roland-Yves Gagné analyse la situation en retenant le fait que les représentations d'un préposé de l'Administrateur avaient permis au Bénéficiaire de croire qu'il pouvait ajouter des points qui seraient examinés par l'inspecteur à deux semaines avant sa visite;
- [68] Me Roland-Yves Gagné dans le SDC 2572-2606, Avenue de la Gare c. 9211-4057 Québec Inc.³ remarque que l'Entrepreneur n'a pas participé à une inspection préreception comme c'est son obligation en vertu du 3^e alinéa de l'article 33.1 du Règlement. Il mentionne que chaque cas est un cas d'espèce et conclut que les diverses communications échangées entre l'Entrepreneur et la Bénéficiaire sont des conditions favorables pour que ce dernier soit porté à croire qu'il est toujours dans les délais raisonnables prévus au Règlement;
- [69] Le 3^e paragraphe de l'article 33 du Règlement spécifie que l'Entrepreneur a l'obligation de procéder à l'inspection en compagnie du Syndicat et du professionnel choisi par le Bénéficiaire;
- [70] Le défaut de respecter l'article 33 est spécifiquement mentionné au paragraphe 35.1 du Règlement. Le non-respect d'un délai ne peut être opposé au Bénéficiaire dans ce cas à moins que le délai de recours soit échu depuis plus d'un an. Le délai d'un an ici ne peut s'appliquer puisque puisqu'il n'y a pas de date de fin des travaux, l'Entrepreneur n'ayant pas transmis l'avis à cet effet. La présomption ne s'applique pas;
- [71] Le deuxième paragraphe de cet article 35.1 établit qu'on ne peut faire le reproche de ne pas avoir respecté un délai lorsque les circonstances

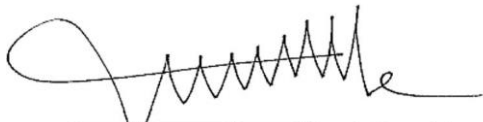
² Lemieux et Construction Lem-Tech Inc., 2022 CanLII 2655

³ SDC du 2572 à 2606, avenue de la Gare et 9211-4057 Québec inc., 2024 CanLII 27259

permettent d'établir que le Bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai à la suite des représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur;

- [72] Le Bénéficiaire savait que l'Entrepreneur analysait les dénonciations au rapport d'inspection préreception, pièce A-3. Le témoignage de M. Boulerice, non contredit, est rationnel et son raisonnement tout à fait convenable pour des gens qui souhaitent que l'Entrepreneur exécute les réparations de problèmes qu'il est venu vérifier avec ses sous-entrepreneurs concernés.
- [73] Bien qu'incomplète, les informations données par monsieur Fabian Janssens, responsable du suivi des garanties que le dossier était transmis au service de réclamation de l'Administrateur et le témoignage sérieux, crédible, vraisemblable et prépondérant de madame Marilyn Zuniga, me convainc que le Bénéficiaire était convaincu que sa transmission du rapport Inspex Solutions Inc, A-3, protégeait les réparations des problèmes soulevés dans ce rapport et en interrompait la prescription;
- [74] Toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27 doit s'initier par une dénonciation par écrit faite à l'entrepreneur dont copie est transmise à l'Administrateur ce qui est le cas sous étude tel qu'en fait foi les communications échangées par courrier et courriel par madame Marilyn Zuniga à monsieur Fabian , responsable du suivi des garanties et par Me Stéfania Chianetta, les pièces B-2 et B-3;
- [75] En conséquence du fait que les représentants du Bénéficiaire ont été amenés à outrepasser un délai à la suite des représentations de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, j'accueillerai la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.
- [76] Puisque les décisions font état que quelques-uns des points examinés sont effectivement des malfaçons au sens du plan de garanti, je ne référerai que certains autres points pour analyse par l'Administrateur.
- [77] **POUR CES MOTIFS**
- [78] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
- [79] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'exécuter les réparations aux points 3, 5 et 7 de la décision du 17 octobre 2023 de l'Administrateur;
- [80] **ORDONNE** que l'Entrepreneur effectue ces travaux de réparation au plus tard le 31 octobre 2024;
- [81] **RÉFÈRE** les points 2,4, 6 et 8 de la décision du 17 octobre 2023 et le point 1 de la décision du 26 janvier 2024 à l'Administrateur pour analyse et qualification au sens du Règlement et dénoncé dans un délai raisonnable;

- [82] **ORDONNE** que la décision de ce référé soit rendue au plus tard le 30 septembre 2024 par l'Administrateur;
- [83] **LE TOUT** aux frais de l'Administrateur conformément à l'Article 124 du Règlement. Advenant le paiement des frais plus de 30 jours de la décision, l'intérêt légal devra y être ajouté;
- [84] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur ou sa caution pour tous travaux, toutes actions et toutes sommes versées incluant les coûts exigibles pour les frais d'expertises et d'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;



JEAN MORISSETTE, arbitre