

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 :
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

ENTRE

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
LES COURS MONTROUGEAU (905-925)**

(ci-après « le Bénéficiaire »)

ET

CONSTRUCTION BERNARD & LAPOINTE INC.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET :

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE
L'APCHQ INC**

(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie: 08-356FL

N° dossier SORECONI : 081121001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Guy Pelletier

Pour le Bénéficiaire : Monsieur Caroll Rousseau, président
Monsieur Yvon Létourneau, vice-président

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Marquis Lapointe

Pour l'Administrateur : Me François Laplante, procureur
Madame Joanne Tremblay, inspecteur-conciliateur

Date de la décision: le 4 mai 2009

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 26 novembre 2008.

Historique et pièces :

- 15 août 2006 : Avis de fin des travaux;
- 11 septembre 2006 : Déclaration de copropriété;
- 3 octobre 2006 : Rapport d'inspection de Alain Corbeil Pro Inspection Inc.;
- 20 novembre 2006 : Formulaire d'inspection préreception des parties communes;
- 18 décembre 2007 : Démission de l'Entrepreneur en tant qu'administrateur du syndicat de copropriété;
- 25 avril 2008 : Rapport d'inspection du Bénéficiaire;
- 5 et 16 mai 2008 : Demandes du Bénéficiaire faites à l'Entrepreneur pour terminer les travaux et copie à l'Administrateur;
- 20 juin 2008 : Avis de 15 jours par l'Administrateur aux parties;
- 6 novembre 2008 : Décision de l'Administrateur;
- 21 novembre 2008 : Demande d'arbitrage;
- 6 février 2009 : Conférence préparatoire;
- 6 avril 2009: Audition du dossier.

Introduction :

- [1] Le 15 août 2006, monsieur Martin Besner, président de Construction Bernard & Lapointe Inc., signe *l'avis de fin des travaux des parties communes (Étape 5A)*.
- [2] Le 3 octobre 2006, « à la demande de monsieur Marquis Lapointe »¹, représentant de l'entrepreneur, monsieur Alain Corbeil de la firme Pro Inspection Inc. procède à l'inspection des parties communes du bâtiment et rédige le rapport.
- [3] Le 6 novembre 2006, monsieur Martin Besner, signe le formulaire d'inspection des parties communes à titre de représentant du syndicat et de l'Entrepreneur, déclarant *avoir été présent lors de la visite d'inspection*².

¹ Onglet 3 du cahier des pièces de l'Administrateur, *Rapport d'inspection conformité*, Alain Corbeil, Pro Inspection, 3 octobre 2006, page 3).

² Onglet 4 du cahier des pièces de l'Administrateur, *Parties communes, formulaire d'inspection préreception*, page 3.

- [4] Le 18 décembre 2007, monsieur Martin Besner avise les copropriétaires de la démission des administrateurs provisoires du Syndicat. Une réunion est tenue ce même jour pour notamment nommer les nouveaux administrateurs.
- [5] Le Syndicat des copropriétaires confie un mandat d'inspection à monsieur Raymond Brasseur, architecte et inspecteur, qui produit un rapport le 25 avril 2008.³
- [6] Les 5 et 16 mai 2008, s'appuyant sur le rapport de l'architecte Brasseur, le Bénéficiaire demande à l'Entrepreneur « *d'apporter les correctifs nécessaires aux différents travaux non conformes aux plans, codes et règlement en vigueur* », copie étant remise à l'Administrateur.
- [7] Le 6 novembre 2008, l'Administrateur rend la décision suivante sur 18 points:

Point 1 : la réclamation est accueillie;
Points 2 à 15 : la réclamation est rejetée;
Points 16 et 17 : ces points sont considérés comme réglés
Point 18 la décision est suspendue en attendant les commentaires de la ville de Laval

- [8] En regard des points 2 à 15, la décision rendue par l'Administrateur se lit ainsi :

[8.1] **« Analyse et décision (point 2) :**

Du point de vue de l'administrateur, le point 2 était apparent au moment de la réception des parties communes.

Or il appert que, contrairement aux exigences de l'article 3.2 du contrat de garantie, ce point n'a pas été dénoncé par écrit au moment de la réception.

Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ce point.

[8.2] **Analyse et décision (points 3 et 4) :**

On constate que les points 3 et 4 ont été dénoncés par écrit dans la deuxième année de la garantie laquelle porte sur les vices cachés.

Or, l'administrateur est d'avis que ces points ne rencontrent pas tous les critères du vice caché en ce sens qu'ils ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.

Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ces points.

[8.3] **Analyse et décision (points 5 à 15) :**

³ Onglet 7 du cahier de l'Administrateur, *Rapport d'inspection pré-réception des espaces communs*, Raymond Brasseur, RB Inspection, réalisé le 23 avril 2008, imprimé le 25 avril 2008.

On constate que les points 5 à 15 ont été dénoncés par écrit dans la deuxième année de la garantie laquelle porte sur les vices cachés.

En effet, à la lumière des constatations faites sur les lieux et des informations recueillies de la part des parties impliquées, il appert que dès la réception du bâtiment, des dommages étaient visibles à un point tel qu'un bénéficiaire raisonnablement diligent aurait dû se rendre compte de la présence de déficiences.

Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ces points. »

- [9] Le 21 novembre 2008, insatisfait de la décision de l'Administrateur, le Bénéficiaire fait une demande d'arbitrage au motif le fait que la date de réception des parties communes retenue par l'Administrateur pour fonder sa décision et rejeter la réclamation est erronée.

L'audition :

- [10] Au nom du Bénéficiaire, monsieur Caroll Rousseau témoigne à l'effet que les copropriétaires ont pris le contrôle du syndicat le 18 décembre 2007, suite à l'avis de l'Entrepreneur les informant qu'il démissionnait en tant qu'administrateur. Ce jour-là, monsieur Rousseau a été élu président du syndicat.

- [11] Avant cette date ajoute-t-il, l'Entrepreneur qui avait le contrôle du syndicat, a procédé seul à une inspection des parties communes sans aviser les copropriétaires tel que requis sur le *formulaire d'inspection pré-réception*⁴.

L'inspection pré-réception des parties communes doit être faite suite à la réception par tous les bénéficiaires connus et par le syndicat des copropriétaires, de l'avis de fin des travaux produit par l'entrepreneur.

- [12] Selon un document déposé en preuve, intitulé *Date de possession des unités*⁵, monsieur Rousseau établit que l'Entrepreneur détenait encore la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires en novembre 2006 au moment de la réception des travaux des parties communes.

- [13] Me François Laplante, procureur de l'Administrateur, précise que la date à laquelle l'Entrepreneur a perdu la majorité des voix, pourrait être le 29 mars 2007 si on fait le calcul du nombre de voix à partir des fractions d'unités vendues.

- [14] Monsieur Rousseau allègue, de plus, que monsieur Besner, qui a signé ce formulaire à titre de représentant du syndicat, n'était pas présent à la visite d'inspection, tel qu'il apparaît dans le rapport d'inspection de l'inspecteur Corbeil.⁶

⁴ Onglet 4 du cahier des pièces de l'Administrateur, *Parties communes, formulaire d'inspection pré-réception*.

⁵ Onglet E du cahier des pièces du Bénéficiaire, *Date de possession des unités*.

⁶ Onglet 3 du cahier des pièces de l'Administrateur, *Rapport d'inspection conformité*, Alain Corbeil, Pro Inspection, 3 octobre 2006, MANDAT, page 3).

[15] Selon monsieur Rousseau, en convoquant tardivement une assemblée extraordinaire, soit le 18 décembre 2007, pour l'élection des nouveaux administrateurs, l'Entrepreneur n'a pas respecté les obligations et devoirs imposés aux administrateurs provisoires du syndicat tel que prévu à l'article 34.9° de la *Déclaration de copropriété*⁷ qui se lit ainsi :

[15.1] « *ARTICLE 34. Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, les administrateurs du syndicat doivent :*

...

9° convoquer une assemblée des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de celui où le déclarant ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires; »

[16] Me Laplante demande à monsieur Rousseau si des démarches ont été entreprises par le Bénéficiaire pour forcer l'Entrepreneur à céder le contrôle du syndicat.

[17] À cette question, Monsieur Rousseau répond que « *c'est le devoir de l'Entrepreneur de faire cela* ». Il ajoute, par contre, qu'il s'est impliqué personnellement pour protéger son investissement en notant sur papier les problèmes qu'il observait et en faisant des démarches pour les faire réparer, auprès du représentant de l'Entrepreneur, madame Morin, identifiée comme étant la « vendeuse ».

[18] Monsieur Rousseau ajoute qu'il conteste la procédure et la date de réception des travaux des parties communes car l'Entrepreneur n'a pas respecté les exigences du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[19] En contre-interrogatoire, Me Laplante demande à monsieur Rousseau s'il y avait un contrat de garantie lié à son contrat d'achat.

[20] Monsieur Rousseau n'est pas en mesure de préciser la forme mais confirme se rappeler avoir signé un contrat.

[21] Me Laplante demande à monsieur Rousseau s'il a consulté le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[22] Monsieur Rousseau exhibe la publication de la Régie du bâtiment du Québec qui lui a été remise lors de l'achat de la propriété⁸ et sur laquelle il dit s'être basé uniquement.

[23] Me Laplante demande à monsieur Rousseau s'il a eu connaissance d'une inspection faite en 2006, ce à quoi monsieur Rousseau répond par la négative.

[24] Monsieur Marquis Lapointe témoigne à l'effet que monsieur Rousseau savait qu'il y avait une inspection à ce moment-là.

⁷ Onglet 2 du cahier des pièces de l'Administrateur, *Déclaration de copropriété concomitante phase 2*, 11 septembre 2006, article 34.

⁸ Onglet C du cahier des pièces du Bénéficiaire, *Le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, les mesures à prendre, informations valides pour les maisons et unités d'habitations dont la vente a eu lieu ou la construction a débuté avant le 7 août 2006*, Québec.

- [25] Me Laplante, se référant au formulaire « *avis de fin des travaux des parties communes* », demande à M. Marquis Lapointe, représentant de l'Entrepreneur, d'identifier le signataire du document daté du 15 août 2006.
- [26] Monsieur Lapointe confirme qu'il s'agit de monsieur Martin Besner, son associé.
- [27] Me Laplante interroge madame Joanne Tremblay, qui a rédigé la décision rendue par l'Administrateur, sur les éléments qui lui ont permis d'établir le 13 novembre 2006, comme étant la date de réception des travaux des parties communes.
- [28] Madame Tremblay témoigne qu'elle a établi la date de réception des parties communes en se basant sur le rapport d'inspection de monsieur Alain Corbeil et du « *formulaire d'inspection préreception* » qu'il a signé le 13 novembre 2006.⁹ Elle ajoute, « *c'est toujours cela qu'on regarde et on ne va pas plus loin.* »
- [29] En argumentation, monsieur Rousseau plaide à l'effet que les copropriétaires n'ont pas été informés, ni invités à cette inspection en 2006 et que, de plus, ils n'ont pas reçu copie de ce rapport.
- [30] Monsieur Rousseau plaide aussi que, pour être valide, l'avis de fin des travaux doit être transmis par l'Entrepreneur au syndicat qui n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur. Il rappelle qu'en novembre 2006, l'Entrepreneur avait le contrôle du syndicat. Ainsi, il soutient que la date établie pour la réception des parties communes est erronée et doit être établie plutôt au 23 avril 2008, date du rapport d'inspection de l'architecte monsieur Raymond Brasseur, mandaté par le syndicat des copropriétaires.¹⁰
- [31] Me Laplante argumente qu'un mandat d'inspection en octobre 2006, a été donné en bonne et due forme par le déclarant identifié au premier paragraphe de la déclaration de copropriété¹¹ soit monsieur Martin Besner de Construction Bernard & Lapointe Inc.
- [32] Me Laplante rappelle les articles 1038 et 1039 du Code civil du Québec qui se lisent ainsi :

1038. *La copropriété divise d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes.*

1991, c. 64, a. 1038.

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*

⁹ Onglet 4 du cahier des pièces de l'Administrateur, *Parties communes, formulaire d'inspection préreception*.

¹⁰ Onglet 7 du cahier des pièces de l'Administrateur, *Rapport d'inspection préreception des espaces communs*, RB Inspection, réalisé le 23 avril 2008, imprimé le 25 avril 2008.

¹¹ Onglet 2 du cahier des pièces de l'Administrateur, *Déclaration de copropriété concomitante phase 2*.

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.

[33] Me Laplante souligne que, il faut se référer à l'ancienne version du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* pour la définition de « *réception des parties communes* » et que les modifications apportées au règlement, par le décret 39-2006 en date du 25 janvier 2006¹², ne s'appliquent pas pour les travaux débutés avant le 7 août 2006.

[34] Plus spécifiquement, Me Laplante précise que le nouvel article 25.1 du même décret, sur lequel le Bénéficiaire base son argumentation pour déterminer la validité de la réception des travaux des parties communes, ne vise qu'à forcer un syndicat « qui se traîne les pieds » à procéder à l'inspection, suite à l'avis de fin des travaux envoyé par l'entrepreneur au syndicat des copropriétaires.

[35] Me Laplante plaide à l'effet que rien n'a été fait pour forcer le transfert du contrôle du syndicat aux copropriétaires; même si l'assemblée des copropriétaires n'a pas été convoquée dans les 90 jours de la perte de la majorité des voix de l'Entrepreneur, n'importe qui aurait pu le faire, tel que le prévoit l'article 1104 du Code civil du Québec :

***1104.** Dans les 90 jours à compter de celui où le promoteur d'une copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration.*

Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les 90 jours, tout copropriétaire peut le faire.

(les soulignements sont de l'arbitre)

[36] Selon Me Laplante, la preuve est contradictoire quant à savoir si l'entrepreneur a transmis l'avis de fin des travaux à *chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires* mais on ne peut s'appuyer sur ce seul élément pour conclure que la réception n'a pas été faite conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[37] La notion d'équité s'applique à toutes les parties et si on modifie la date de réception des travaux, on prolonge les obligations de l'entrepreneur et de la garantie, ce qui a aussi un effet pernicieux sur la santé financière et la pérennité du plan de garantie, argumente Me Laplante.

¹² Décret 39-2006, 25 janvier 2006, article 30, 3ième alinéa.

Analyse :

[38] Dans sa décision, l'Administrateur rejette le point 2 au motif qu'il n'a pas été dénoncé par écrit au moment de la réception des travaux. Il rejette également les points 3 à 15 parce que ceux-ci ont été dénoncés par écrit dans la deuxième année de la garantie.

[39] Le Bénéficiaire en a appelé de cette décision car il conteste la date retenue par l'Administrateur pour fixer le moment où débute la garantie.

[40] Le tribunal doit donc établir à la lumière de la preuve, si la date du 13 novembre 2006 correspond à la date de réception des parties communes.

[41] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* définit comme suit la réception des parties communes pour les travaux ayant débuté avant le 7 août 2006 :

«25. ...

réception des parties communes»: l'acte par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes. 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. »

[42] Le Décret 39-2006, publié le 25 janvier 2006, a modifié le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* en y ajoutant le nouvel article 25.1 suivant :

10. *Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 25, du suivant :*

« 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 au syndicat 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. »

...

30. *Le présent règlement entre en vigueur le cent quatre-vingtième jour qui suit la date de sa publication à la Gazette officielle du Québec.*

Il s'applique aux bâtiments dont le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise est signé entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité et dont les travaux de construction débutent à compter de cette date.

Toutefois, les dispositions des articles 1, 2, 7, 10, 11 du paragraphe 2° de l'article 12, ainsi que celles des articles 16, 19, 23 à 28 et du paragraphe 1° de l'article 29 sont applicables dans un délai de 15 jours après cette publication en ce qui a trait aux contrats de garantie en cours à cette date.

[43] *Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs précise aussi à l'article 33, le mécanisme de mise en œuvre de la garantie :*

« 33. ...

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. »

[44] *L'article 25.1 du règlement est entré en vigueur le 23 février 2006 et s'appliquait dès lors aux travaux qui n'avaient pas encore fait l'objet de la réception des parties communes tel que l'explique aussi la Régie du bâtiment du Québec dans le message qu'elle adressait aux copropriétaires en mars 2006.¹³*

« Si la réception des parties communes de votre bâtiment n'a pas encore été faite et que les 4 conditions ci-dessus sont actuellement remplies, vous avez 6 mois à compter du 23 février, soit jusqu'au 23 août 2006 :

pour mandater un professionnel du bâtiment (architecte, ingénieur ou technologue) afin qu'il réalise l'inspection des parties communes, conjointement avec l'entrepreneur et le syndicat;

pour que ce professionnel du bâtiment déclare la date de la fin des travaux des parties communes et dénonce par écrit les travaux à corriger ou les menus travaux à parachever, le cas échéant. »

¹³ INFOR-RBQ, message important aux syndicats des copropriétaires visés par le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mars 2006, <http://www.rbq.gouv.qc.ca/dirPublication/dirGrandPublic/dirPlanGarantie/PlanGarantieSyndicats.pdf>

- [45] L'article 25.1 établit les 4 conditions essentielles pour déterminer si la réception des travaux peut être présumée, dont une qui n'a pu être prouvée par l'entrepreneur, à l'effet qu'il avait transmis l'avis de fin des travaux au syndicat des copropriétaires à un moment où il n'avait plus le contrôle du syndicat.
- [46] Selon les documents déposés en preuve, l'Entrepreneur a choisi lui-même l'inspecteur Corbeil pour faire l'inspection des parties communes en octobre 2006.
- [47] Le Bénéficiaire a témoigné à l'effet qu'en 2006, l'avis de fin des travaux n'avait pas été expédié à chaque bénéficiaire connu ni au syndicat de copropriétaires contrairement aux exigences de l'article 25.
- [48] Monsieur Marquis Lapointe a témoigné à l'effet que le Bénéficiaire savait qu'il y avait une inspection en octobre 2006 mais sans préciser s'il avait transmis un avis écrit à chaque bénéficiaire connu.
- [49] Le rapport de l'inspecteur Alain Corbeil¹⁴, auquel s'est référé monsieur Rousseau, vient appuyer le témoignage du Bénéficiaire à l'effet que l'inspection ne s'est pas faite conjointement avec le syndicat des copropriétaires comme le prévoit l'article 33 du règlement.

[49.1] MANDAT

Cette inspection de conformité des espaces communs des condominiums du 805 à 925 Montrougeau, à Laval et la rédaction de ce rapport ont été exécutés par Alain Corbeil, T.P. à la demande de monsieur Marquis Lapointe, selon les termes convenus au contrat de services professionnels signé le 2006-10-03.

Personnes présentes au moment de l'inspection :Monsieur Marquis Lapointe.

Monsieur Marquis Lapointe a été présent en partie sur une période de 20 minutes +/-.

- [50] Le document déposé en preuve relativement à la réception des travaux des parties communes est celui signé le 20 novembre 2006 par monsieur Besner en sa qualité d'Entrepreneur et de représentant du syndicat de copropriété.
- [51] Dans la décision *Syndicat de copropriété MRLH*¹⁵, l'arbitre Edwards, rappelle les conditions essentielles qui doivent être rencontrées pour la réception des parties communes :

« De plus, selon la jurisprudence arbitrale en la matière, l'Entrepreneur ne peut pas mandater un professionnel aux fins de l'article 25 du Règlement en sa qualité de représentant du

¹⁴ Onglet 3 du cahier des pièces de l'Administrateur, *Rapport d'inspection conformité*, Alain Corbeil, Pro Inspection, 3 octobre 2006, MANDAT, page 3).

¹⁵ *Syndicat de copropriété MRLH vs Les constructions G. Mélatti Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, Me Jeffrey Edwards, 7 juin 2006.

syndicat de copropriété et ne peut pas signer le formulaire de l'Étape 5B en sa qualité d'Entrepreneur et de représentant du syndicat de copropriété : le formulaire de l'Étape 5B complété ainsi n'est pas conforme à l'article 25 du Règlement. »

- [52] En tout respect pour l'argumentation de Me Laplante en regard des articles 1038 et 1039 du Code civil du Québec à l'effet que l'Entrepreneur a respecté ses obligations puisqu'il agissait à titre de « syndicat » depuis la publication de la déclaration de copropriété, il faut aussi prendre en considération l'article 1081 qui se lit ainsi, pour comprendre les obligations et droits des copropriétaires :

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.

- [53] Selon la preuve entendue, l'entrepreneur a cédé le contrôle du syndicat aux copropriétaires le 18 décembre 2007, date de l'élection du nouveau conseil d'administration. Le syndicat des copropriétaires ne pouvait pas faire de réclamation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur avant cette date.

- [54] Étant donné qu'il est allégué que la réception des travaux des parties communes a eu lieu le 13 novembre 2006, soit après l'entrée en vigueur de l'article 10 du Décret 39-2006, il aurait fallu, pour que cette date de réception soit valide, prouver que les quatre conditions prévues à l'article 25.1 ont été rencontrées et que le syndicat a négligé d'agir.

- [55] La prochaine question que doit se poser le Tribunal est la suivante : est-ce que le Bénéficiaire a été négligent en ne forçant pas la tenue d'une assemblée extraordinaire des copropriétaires dans les 90 jours suivant lesquels ils ont obtenu la majorité des voix?

- [56] Rappelons le deuxième alinéa de l'article 1104 du Code civil du Québec :

1104...

Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les 90 jours, tout copropriétaire peut le faire.

- [57] En novembre 2006, au moment de la réception alléguée des parties communes par l'Entrepreneur, les copropriétaires ne détenaient pas la

majorité des voix. Selon la preuve déposée, c'est seulement en mars 2007 que l'entrepreneur a perdu la majorité des voix. Le Tribunal convient que les copropriétaires auraient pu, effectivement, exercer ce pouvoir discrétionnaire pour prendre le contrôle du syndicat à la fin du délai de 90 jours de l'obtention de la majorité des voix qu'ils détenaient, soit en juin 2007, s'ils avaient accès à l'information suffisante concernant la date des transactions immobilières.

- [58] Étant donné que l'Entrepreneur a convoqué tardivement l'assemblée extraordinaire, soit le 18 décembre 2007, il apparaît que les copropriétaires auraient pu être plus vigilants.
- [59] Finalement, l'Administrateur a soumis que l'annulation et le report de la date de réception des travaux des parties communes devaient être examinés sous l'angle de l'équité pour ne pas menacer la pérennité du Plan de garantie.
- [60] Le report systématique de la date de réception des travaux causé par la négligence des entrepreneurs a pour effet, certes, de retarder le début de la garantie et pourrait faire en sorte que les administrateurs du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* aient à en tenir compte dans le calcul des réserves requises à l'article 54 du règlement pour se prémunir contre une augmentation du risque sur une période plus longue.
- [61] Par contre, il n'appartient pas à l'arbitre de juger des moyens qui devraient être mis en oeuvre pour résoudre ce problème.
- [62] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des plans de garantie. La décision doit prendre appui sur le texte du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.
- [63] Suivant la preuve versée au dossier et présentée à l'audience, le tribunal en vient à la conclusion que la réception des travaux des parties communes faite le 13 novembre 2006, ne l'a pas été dans le respect des exigences réglementaires et doit être annulée.
- [64] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que la date de la réception des travaux des parties communes doit être postérieure à la date de prise de contrôle du syndicat par les copropriétaires, qui a eu lieu le 18 décembre 2007, sans toutefois excéder le délai de 6 mois si les conditions prévues à l'article 25.1 ont été respectées.
- [65] L'arbitre doit statuer «*conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient*».
- [66] Considérant la preuve entendue, l'arbitre établit la date de réception des travaux des parties communes au 23 avril 2008, date de l'inspection des travaux faite par le professionnel mandaté par le Bénéficiaire, soit environ 4 mois après la tenue de la première assemblée des copropriétaires.
- [67] En vertu de l'article **123** du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et vu que le Bénéficiaire a obtenu gain de cause, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur;

123. *Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.*

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [68] **ANNULE** la décision de l'Administrateur sur les Points 2 à 15;
- [69] **RETOURNE** à l'Administrateur, la plainte du Bénéficiaire pour qu'elle soit traitée et qu'une décision au fond soit rendue sur ces points;
- [70] **DÉCLARE** que la date de réception des parties communes a eu lieu le 23 avril 2008.
- [71] **CONDAMNE** l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.



Guy Pelletier
Architecte et arbitre