
**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 : SORECONI

ENTRE : **SDC ABONDANCE LA TERRE PHASE 2;**
(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

ET : **9216-6784 QUÉBEC INC.;**
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **RAYMOND CHABOT, ADMINISTRATEUR
PROVISOIRE INC. ÈS QUALITÉ
D'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU PLAN DE
GARANTIE DE LA GARANTIE ABRITAT INC.;**
(ci-après l' « **Administrateur** »)

Dossier SORECONI : 161212001

Décision

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot

Pour le Bénéficiaire : Me Pierre-Jude Thermidor

Pour l'Entrepreneur : absent

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Date de la Décision : 15 décembre 2017

Identification complète des parties

Bénéficiaire : SDC Abondance la Terre phase 2
3480, boul. Lasalle
Verdun (Québec) H4G 1Z3

Et leur procureur :
Me Pierre-Jude Thermidor
Holmested & Associés
1010, de la Gauchetière Ouest
Suite 1230
Montréal (Québec) H3B 2N2

Entrepreneur: 9216-6784 Québec Inc.
6455, rue Jean Talon Est
Montréal (Québec) H1S 3E8

Administrateur : Raymond Chabot, administrateur provisoire Inc.
ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie
de la Garantie Abrisat Inc.
7333, Place des Roseraies, bur. 300
Montréal (Québec) H1M 2X6

Et son procureur :

Me Nancy Nantel
Contentieux des garanties
7333, Place des Roseraies, bur. 300
Montréal (Québec) H1M 2X6



Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 20 janvier 2017.

Valeur en litige

Classe V, valeur de plus de 60 000 \$

Plumitif

16.12.2016	Réception de la demande d'arbitrage (et pièces) par le greffe de SORECONI
20.01.2017	Nomination de l'arbitre
11.04.2017	Correspondance de Me Thermidor : demande pour fixer appel conférence
13.04.2017	LT aux parties : confirmation date et heure de l'appel conférence du 22 sept. 2017 suivant échange de correspondances entre les parties
24.04.2017	LT aux parties : rappel de l'appel conférence / conférence de gestion
25.04.2017	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal aux parties
25.05.2017	Correspondance de Me Thermidor : réception des pièces P-10, P-11 et P-12
29.05.2017	Correspondance de Me Nantel suivant réception des pièces P-10, P-11 et P-12
09.06.2017	LT aux parties : position du Bénéficiaire suivant transmission électronique du procureur de l'Administrateur du même jour
20.06.2017	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal aux parties – accorde demande de remise de l'audience du 22 juin 2017
10.07.2017	Échange entre les parties quant à la réception des plans par la ville
31.08.2017	Correspondance de Me Nantel : confirmation de réception des plans de la ville et demande d'appel conférence pour fixation de l'audience
12.09.2017	LT aux parties : confirmation date et heure de l'appel conférence du 22 sept. 2017 suivant échange de correspondances entre les parties
21.09.2017	LT aux parties : rappel de l'appel conférence / conférence de gestion
22.09.2017	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal aux parties
29.09.2017	Correspondance de Me Nantel : résumé des questions en litige
03.10.2017	Correspondance de Me Thermidor : demande de remise de l'audience fixée au 13 octobre 2017
13.10.2017	Correspondance de Me Thermidor : résumé des questions en litige
20.11.2017	LT aux parties : confirmation endroit, salle et heure de l'enquête et audition
21.11.2017	Enquête et audition
15.12.2017	Décision

Décision

- [1] Le présent arbitrage porte sur une décision «révisée» de l'Administrateur datée du 21 novembre 2016 laquelle a source une sentence arbitrale du 27 septembre 2016, cette sentence faisant suite à deux (2) décisions de l'Administrateur soit une première du 5 octobre 2015 et une deuxième du 4 avril 2016;
- [2] Plus précisément, le litige résulte d'une «*incompréhension*» de la mise en œuvre des conclusions de la sentence du 27 septembre 2016 laquelle, tout en renversant, en partie, la décision de l'Administrateur (quant au point 45 de la décision du 5 octobre 2015) déclarait que le garage (point 45 de la décision du 5



octobre 2015) était plus que simplement relié au bâtiment principal et que sa mise en œuvre constituait du «*parachèvement*» au sens du Règlement;

- [3] Bien que l'Administrateur accepte qu'il doive y avoir «*parachèvement*», ce dernier ne s'entend pas avec le Bénéficiaire sur ce qui constitue le parachèvement et de façon plus précise :
- [3.1] les dessins architecturaux ayant «*évolués*» entre l'enregistrement du bâtiment auprès du plan de l'Administrateur et les dernières dérogations permises par la municipalité : que doit être parachevé ?
- [3.2] s'il s'agit d'un garage à étages incluant un carrousel (à voitures), le carrousel peut-il être considéré du parachèvement ?

L'AUDIENCE

- [4] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici en long ou avec force de détails tous et chacun des éléments de preuve (témoignages factuels, rapports et témoignages d'expert) n'ayant pas à répondre à tous les arguments avancés pour valablement décider du mérite (non plus qu'à attacher la même importance à tous les éléments de preuve que ceux revendiqués par les parties, je me permettrai de me limiter aux éléments ginglymes de mon processus décisionnel;

La position de l'Administrateur (très sommairement)

- [5] L'Administrateur est d'opinion que seul le bâtiment qui doit abriter les véhicules automobiles est l'élément qui est à parachevé et requiert donc des Bénéficiaires les plans qui ont été initialement déposés auprès de la Ville pour l'obtention du permis de construction (lesquels devront comporter les sceaux d'approbation de la Ville);
- [6] Quant au carrousel (l'ascenseur / élévateur à voitures), l'Administrateur adopte la position qu'il est hors couverture de garantie puisque, et bien qu'il consiste en une installation d'équipement nécessaire à l'utilisation, il ne s'agit pas d'un bien inclus dans une liste limitative prévue à l'article 1 du Règlement sur plan de garantie sur les bâtiments résidentiels neufs (ch B-1.1, r.8) [ci-après le «Règlement»];

La position du Bénéficiaire

- [7] Le Bénéficiaire suggère que la décision arbitrale (du soussigné) du 27 septembre 2016 a acquis l'autorité de la chose jugée, que le garage auquel le soussigné fait référence était «*le garage administré en preuve*» (sic) et donc incluant le carrousel à douze (12) voitures et subsidiairement, ce carrousel est une installation nécessaire et indispensable à l'utilisation du garage et donc, indubitablement une obligation de l'Administrateur;



Discussion

- [8] Dans un premier temps, je désire adresser la question désirant préciser ce qui doit être construit et subsidiairement, ce que ceci doit (ou non) inclure;
- [9] Il est vrai que la forme du garage ainsi que subsidiairement le mécanisme d'entrée et de sortie a, et de beaucoup, évolué entre i) la conception, ii) l'obtention du permis de construction initial, iii) les diverses dérogations obtenues de la ville (concernant les espaces de stationnement) iv) la déconfiture de l'Entrepreneur général et v) la décision arbitrale du soussigné (automne 2016);

Sommaire de l'évolution des espaces de stationnement

- [10] De façon plus précise, je comprends que le concept initialement proposé comportait un bâtiment d'une (1) entrée charretière pour trois (3) véhicules de large / trois (3) portes de garage avec, à chaque entrée, un (1) ascenseur / élévateur. Les véhicules devant entrer au niveau du sol pour, tour à tour, s'enfoncer sous terre dans une cavité spécifiquement prévue à cet effet;
- [11] Entre temps, la municipalité requière une augmentation de «*l'espace cour arrière*» et accessoirement, les architectes de l'époque conçoivent qu'une façon importante de diminuer les coûts de construction (et subsidiairement augmenter l'espace cour arrière) est d'ériger une structure plus étroite et en hauteur plutôt qu'en largeur et en profondeur;
- [12] Au moment des (3) décisions de l'Administrateur, les dernières versions des plans du bâtiment devant abriter les véhicules exhibaient un garage d'une (1) seule porte, en hauteur, conçu en fonction d'un carrousel (pièce P-10) :
- [12.1] la preuve est, par contre, contradictoire quant à la capacité de voiture prévu pour le carrousel : neuf (9) selon l'Administrateur et douze (12) selon le Bénéficiaire;
- [13] Outre la question du «*res judicata*» et des commentaires sur l'objectif de la Loi (le Règlement source du présent arbitrage), il doit être noté que tous les travaux de sous-œuvre aujourd'hui présent (complétés depuis longtemps) sont en fonction d'une structure en hauteur qui doit accueillir un carrousel à neuf (9) ou douze (12) véhicules. Je reviendrai plus tard sur cette question du nombre de véhicules que doit accueillir le bâtiment / le carrousel;

Monsieur Jean-François Lavigne, pour le Bénéficiaire

- [14] Le professionnel (Monsieur Jean-François Lavigne) retenu par le Bénéficiaire renchéri : le bâtiment a été spécifiquement conçu pour être construit en fonction de ce type de carrousel. Le contreventement et les poutres de toit, tout est prévu pour être construit en fonction qu'y soit imbriqué un carrousel;



- [15] Il a, de plus, été avancé par le professionnel du Bénéficiaire, et ceci n'a pas été démenti par le procureur de l'Administrateur provisoire, que s'il doit y avoir «*retour au concept d'origine*» (qui semble avoir été soumis initialement à l'Administrateur lors de l'enregistrement du projet), ceci impliquerait de retirer ce qui est présentement en place à savoir fondations, semelles de fondation, raccordements aux services et aux utilités publics pour, par la suite, excaver le sous-sol pour accommoder une largeur de trois (3) portes de garage et un espace sous-terrain d'au moins trois (3) véhicules de profondeur (à laquelle s'ajouterait l'espace utile et nécessaire à la mise en place d'un système d'ascenseur / élévateur). Le coût (\$) de cet exercice serait hardiment disproportionné;
- [16] En contre-interrogatoire, ce même professionnel du bâtiment (Monsieur Lavigne) accepte que la pièce P-6 (le plan A-780), bien que cet exemplaire ne semble pas avoir été déposé auprès de la municipalité «*pour approbation*» et, bien qu'il ne puisse se prononcer sur la différence de coût entre les deux (2) options de garage (hauteur versus profondeur), ceci représente une option moins coûteuse que le concept original. De plus, il précise que le but premier de passer de : [a] trois (3) portes de garage / trois (3) garages côte à côte avec trois (3) monte-charge / ascenseurs à [b] une (1) porte / une (1) tour / un (1) carrousel était prioritairement dans le seul et unique but de diminuer les coûts;

Madame Krin Haglund, pour le Bénéficiaire

- [17] Madame Krin Haglund est la représentante pour le Bénéficiaire et s'est impliquée, avec le projet, depuis 2009. Madame Haglund est propriétaire de l'appartement # 2 de la phase 1 et de l'appartement # 302 de la phase 2. Elle est également membre exécutif du syndicat de la phase 2;
- [18] Déposant, au soutien de la pièce P-2, elle nous exhibe des contrats de vente pour dix (10) de douze (12) espaces prévus au carrousel tout en précisant que, selon elle, ce dit carrousel est exclusif pour les propriétaires de la phase 2;
- [19] Madame Haglund ne peut préciser, par contre, quel document spécifique elle aurait paraphé concernant cet espace de garage à savoir s'il s'agissait d'un contrat sous seing privé avec l'Entrepreneur / promoteur, s'il s'agissait d'un annexe imbriqué au contrat de prévente (sur formulaire de l'Administrateur). Elle est par contre convaincue que le prix pour un espace de garage était prévu (quantifié) et qu'«*elle a payé pour son espace de stationnement*»;

L'Administrateur

- [20] L'Administrateur nous suggère que les plans (Lavigne Architecte) ne furent jamais soumis à l'Administrateur du moins, pas avant la première journée d'enquête du 07-09-2016 de la première sentence du 27 septembre 2016;



- [21] À l'époque, l'Administrateur avait préparé sa preuve et son argumentaire en fonction de leur position à l'effet que ce garage ne devait pas être considéré comme «*bâtiment*» au sens du Règlement;
- [22] Ceci étant dit, le nœud du débat de l'Administrateur repose sur la forme du bâtiment et subsidiairement, l'inclusion ou l'exclusion du carrousel;
- [23] S'appuyant sur la lecture de l'article 29, paragraphe 9 du Règlement et sur la définition de «*bâtiment*» repris à l'article 1 de ce même Règlement ainsi qu'aux écrits doctrinaires recherchant un caractère exclusif des définitions offertes à l'article 1, selon l'Administrateur, cette pièce mécanique (le carrousel) ne peut d'aucune façon être de leur (l'Administrateur) responsabilité;
- [24] Jurisprudence à l'appui, la procureure de l'Administrateur tire certains parallèles avec certaines sentences ayant statué que si les électroménagers essentiels à une résidence étaient inclus au contrat de vente (ou prévente), que leurs absences ne peuvent responsabiliser l'Administrateur d'un plan de garantie; par analogie, le carrousel est un bien meuble qui peut possiblement être (une fois incorporé «*à fer et à clous*») un immeuble par destination mais que ceci ne peut toujours pas responsabiliser l'Administrateur;
- [25] Selon l'Administrateur, ce carrousel n'est pas essentiel à «*l'habitation*», n'affecte pas la structure du bâtiment, n'est pas nécessaire afin d'en assurer sa pérennité et se doit d'être exclu de la définition de «*bâtiment*». S'il est possible que le carrousel soit indispensable à la destination du «*garage*», celui-ci n'est pas immeuble par nature non plus qu'immeuble par destination et encore moins essentiel à «*l'unité d'habitation*»;
- [26] Très subsidiairement et désirant adresser la question du nombre de cases / espaces du carrousel (9 versus 12) et exhibant une série de plans (sans toutefois les produire ou les coter), il est prévu aux fins d'implantation que le nombre de places intérieures prévues était de neuf (9) et non pas douze (12);
- [27] En vertu des divers documents soumis, on peut d'ailleurs remonter jusqu'en 2007 alors que le permis émis par la municipalité n'était toujours que de neuf (9) espaces intérieurs et que de plus, était prévu que de ces neuf (9) espaces, deux (2) se devaient d'être pour la phase 1 et sept (7) pour la phase 2;

Jugé

- [28] Bien qu'il appert qu'en 2009 (pièce P-14), il y avait plus ou moins dix (10) espaces de garage (stationnements) vendus, il n'en demeurerait pas moins qu'il ne devait pas y en avoir de prévus plus de neuf (9) et que ces neuf (9) espaces devaient être alloués aux deux (2) phase à savoir deux (2) pour la phase 1 et sept (7) pour la phase 2;



- [29] Sur la déclaration de copropriété (14 juillet 2010), nous pouvons y lire (à la page 14) que se doit d'être prévu que le garage doit servir aux deux (2) phases (phase 1 et 2) et ceci est repris *in fine* aux pages 26 et 27 de cette même déclaration;
- [30] En 2007, l'arrondissement de Verdun (division de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, division de l'urbanisme) accorde une demande de dérogation mineure pour le nombre de case de stationnement à être fournie pour les deux (2) phases du projet résidentiel;
- [31] On peut lire à la copie conforme de l'addenda fournie par la Direction du bureau de l'arrondissement (division secrétariat) suite à une demande d'accès à l'information (pièce D-A-5), que les requérants (comprendre ici l'Entrepreneur / promoteur / Bénéficiaire) proposent un total de neuf (9) espaces de stationnement pour les résidents dans une «garage ascenseur» (comprendre «*carrousel*») soit deux (2) espaces pour la phase «A» (comprendre phase 1) et sept (7) espaces pour la phase «B» (comprendre phase 2);
- [32] À la demande expresse de l'Entrepreneur / promoteur / Bénéficiaire, le nombre requis pour la phase B (comprendre phase 2) serait de sept (7) et non pas neuf (9);
- [33] Pour des raisons qui leur sont propres, il fut alors jugé adéquat (par la ville) d'octroyer la dérogation telle que demandée par l'Entrepreneur / promoteur / Bénéficiaire;
- [34] De toute évidence, la seule preuve documentaire communiqué par l'entremise d'un tiers neutre et indépendant au processus émane de la ville. Les dérogations requises approuvés imposent douze (12) espaces de stationnement : neuf (9) espaces «intérieurs» dont sept (7) pour la phase 2 et trois (3) espaces extérieurs (deux [2] espaces extérieurs pour la phase 1 et un [1] espace extérieur pour la phase 2). Ceci nous dicte que les coûts se répartissent comme suit :
- [34.1] pour les espaces intérieurs : la phase 1 étant responsable de 22 % et conséquemment, 78 % pour la phase 2 (avec ou sans carrousel);

Le carrousel

- [35] Un immeuble peut être immeuble par nature c'est-à-dire faisant partie d'une liste établie par la jurisprudence. Très schématiquement, ce sont des choses qui ne sont pas susceptibles d'être déplacées. Un bien peut également être immeuble par destination. Il s'agit, alors, d'un élément qui, à l'origine, est un meuble corporel par nature (donc déplaçable) mais qui est affecté, à titre d'accessoire à un immeuble par nature avec lequel il forme un tout indissociable. Il s'agit de meuble soumis au régime juridique de l'immeuble par cohérence historiquement afin d'en éviter la dispersion;



- [36] Il s'agit presque toujours d'un meuble qui doit être placé pour le service et l'exploitation du fond, attaché à ce même fond à perpétuelle demeure. Un meuble attaché de manière apparente et durable;
- [37] Dans le cas qui nous concerne, la volonté individuelle du bien concerné (rôle prépondérant) est le même que celui du meuble qui va être immobilisé, c'est-à-dire que ces deux (2) chose (le bâtiment et le carrousel) figurent dans un (1) seul patrimoine;
- [38] Il existe, dans le cas sous étude, entre l'immeuble et le meuble, un rapport de destination. Le carrousel sera affecté au service de la structure du bâtiment d'une manière nécessaire. Une affectation réelle au service de l'immeuble;
- [39] D'ailleurs, on me représente que le bâtiment a été spécifiquement désigné et dessiné pour accueillir un tel carrousel d'autant plus que ma compréhension est à l'effet que ce bâtiment et ce carrousel ne peuvent être l'un sans l'autre puisque «*structure et ossature sont interdépendantes*»;
- [40] De toute évidence, il s'agit d'un attachement attaché à perpétuelle demeure au fond. Il s'agit d'une attache réelle et matérielle avec un rapport de destination manifeste;
- [41] Nous savons que les meubles fixés sur un immeuble peuvent devenir immeubles par nature ou immeubles par destination puisqu'unis à un fond et qu'à contrario, certains biens en sont néanmoins assez indépendants pour conserver leur individualité propre et contribuent à l'ogner ou même le compléter sans en faire partie intégrante ou constitutive (ce qui n'est pas le cas du présent carrousel);
- [42] Le carrousel, ici, doit être imbriqué, sans l'ombre d'un doute, à perpétuelle demeure (contrairement aux électroménagers, un réservoir à eau chaude ou même une fournaise). En plus d'avoir été placé (certains des auteurs en font une priorité) et incorporé pour le service et l'exploitation du fond;
- [43] Le soussigné aurait pu en dire beaucoup plus sur le sujet mais croit préférable, du moins pour l'instant, de ne pas approfondir davantage par crainte d'embrouiller plutôt que d'éclairer mais désirant succinctement résumer quant à ce carrousel, il faut entendre qu'il s'agit d'un objet attaché à un immeuble par nature ayant été ainsi ancré à perpétuelle demeure dans le but de servir et de contribuer à l'exploitation par nature à l'exploitation du fond dans un bâtiment spécifiquement conçu dans l'unique but d'abriter un tel bien lequel ne pourrait, sans y être imbriqué à fer et à clous, se supporter;
- [44] Pour l'ensemble des raisons ci-haut reprises, je suis d'opinion que l'Administrateur doit reconnaître comme suit :
- [44.1] qu'il doit y avoir «*bâtiment*» (en hauteur);



[44.2] que ce bâtiment doit abriter un carrousel;

[44.3] que ce bâtiment et ce carrousel doit être pour neuf (9) espaces / cases de stationnement;

[44.4] que le coût du bâtiment et de son carrousel (proportion) doit être assuré par l'Administrateur à raison de soixante-dix-huit pourcent (78 %);

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

DÉCLARE que le bâtiment (garage) et carrousel devant abriter neuf (9) espaces de stationnement sont et constituent du parachèvement au sens du Règlement et responsabilise l'Administrateur à hauteur de 78 % du (des) coût(s);

RÉSERVE à Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abris Inc. ou La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. (l'Administrateur) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'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;

LE TOUT, vu l'article 123 du Règlement, avec les frais de l'arbitrage à la charge de Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abris Inc. ou La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

LE TOUT, vu l'article 123 du Règlement, avec coût du présent arbitrage à la charge de l'Administrateur.

Montréal, le 15 décembre 2017

Michel A. Jeannot, CI Arb.
Arbitre / Soreconi

