
**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 VILLAS LUSSIER;**
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

ET : **LES HABITATIONS NOUVELLES (1998)
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 : 182706001

**Sentence sur moyens préliminaires
(analyse substantive des dispositions règlementaires)**

Arbitre : Michel A. Jeannot, CIArb

Pour les Bénéficiaires : Me Ludovic LeDraoullec

Pour l'Entrepreneur : Me Pascal Plouffe

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Date de l'audience : 15 novembre 2018

Date de la Décision : 18 avril 2019

Identification complète des parties

Bénéficiaires : SDC Les Villas Lussier
730, ave de l'Abbé-Théorêt # 101 @ 419
Sainte-Julie (Québec) J3E 1R8

Et son représentant :

Me Ludovic Le Draoullec
De Grandpré Joli-Cœur
2000, avenue McGill Collège
Bureau 1600
Montréal (Québec) H3A H3

Entrepreneur: Les Habitations Nouvelles (1998) Inc.
560-50, place de la Gabelle
Varenes (Québec) J3X 2J4

Et son représentant :

Me Pascal Plouffe
Bernard & Brassard
555, boul. Roland-Therrien
Bureau 400
Longueuil (Québec) J4H 4E7

Administrateur : Raymond Chabot, administrateur provisoire Inc.
ès qualités 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



Sentence sur moyen préliminaire

- [1] La présente demande d'arbitrage porte sur deux (2) moyens préliminaires soulevés par RAYMOND CHABOT, ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat Inc. (ci-après, l'«**Administrateur**») concernant (**A**) la question des délais et (**B**) la distinction partie commune / privative.

Mandat et juridiction

- [2] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné en date du 11 août 2017. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et juridiction du Tribunal a été confirmée.

L'AUDIENCE

BRÈVE MISE EN CONTEXTE

- [3] Le 28 mai 2018, l'Administrateur rend une décision dans le dossier 306220-1, (ci-après la « **Décision** ») à l'égard du bénéficiaire : SDC Les villas Lussier, (ci-après, les « **Bénéficiaires** »).
- [4] Ladite Décision porte sur six (6) points :
- Point 1.** Tuyauterie d'évent ou de drainage défectueuse
 - Point 2.** Mauvais remblai au pourtour du bâtiment
 - Point 3.** Joints de désolidarisation absents au plancher de béton du Sous-sol
 - Point 4.** Absence de calorifugeage de la tuyauterie d'eau potable
 - Point 5.** Fissures dans la brique à l'étage supérieur
 - Point 6.** Évacuation déficiente des climatiseurs
- [5] En date du 27 juin 2018, les Bénéficiaires formulent une demande d'arbitrage en vertu du contrat de garantie : 200033, à l'encontre de LES HABITATIONS NOUVELLES (1998) INC. (ci-après, l'« Entrepreneur ») et de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., maintenant représentée par l'Administrateur provisoire (ci-après : la « **Demande d'arbitrage** »).
- [6] La Demande d'arbitrage porte en appel les points 1, 2, 3, 4 et 6 et le point 5 inclus sous réserve (en raison de la suspension).



- [7] Lors d'une conférence téléphonique tenant lieu de conférence de gestion, en date du 23 octobre 2018, les Bénéficiaires indiquent qu'ils ne sont pas en mesure de déclarer leur dossier complet eut égard aux points 1 à 5, *inter alia* pour cause d'un rapport d'expert à venir.
- [8] Lors de cette conférence de gestion du 23 octobre 2018, l'Administrateur annonce son intention de soulever un moyen préliminaire (la question des délais) dont l'issue pourrait avoir un impact sur la pertinence du rapport d'expert que les Bénéficiaires entendent obtenir sur les points 1 à 5.
- [9] Le 25 octobre 2018 et à la demande du Tribunal, l'Administrateur soumet par écrit ses motifs au soutien du moyen préliminaire (ci-après, « Motifs écrits » de l'Administrateur), lequel est à deux (2) volets à savoir :
- [9.1] délai déraisonnable
- [9.2] partie commune vs. partie privative
- [10] Le 23 novembre 2018, les parties ont été entendues pour enquête et audition concernant le(s) moyen(s) préliminaires.

A- LA QUESTION DES DÉLAIS

POSITION DE L'ADMINISTRATEUR

Point 1. Tuyauterie d'évent ou de drainage défectueuse :

- [11] Selon l'Administrateur, les Bénéficiaires avaient connaissance de défauts de la tuyauterie d'évent et de drainage défectueux (**Point 1.**) et selon le témoignage de Monsieur Massé, le Syndicat avait connaissance de la récurrence de ces problèmes à partir de février 2016.
- [12] L'Administrateur allègue que par conséquent, le délai de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur doit être calculé à partir de février 2016.
- [13] Or, les Bénéficiaires n'auraient dénoncé la situation qu'au cours du mois de février 2018, soit deux (2) ans plus tard.
- [14] L'Administrateur souligne qu'un tel délai de deux (2) ans est plus que déraisonnable et contrevient au délai de déchéance de six (6) mois prévu à l'article 27 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, (ci-après, le « **Règlement** »).



Point 3. Joints de désolidarisation absents au plancher de béton du Sous-sol

- [15] Selon l'Administrateur, l'absence de joints de désolidarisation au plancher de béton du Sous-sol (**Point 3.**) était visible dès la réception et le professionnel du bâtiment chargé de l'inspection des parties communes aurait dû le constater lors de son inspection, soit le 11 février 2013.
- [16] De surcroît, l'Administrateur se basant sur un courriel du 4 mai 2018, allègue que les Bénéficiaires avaient connaissance de la présence de fissures au plancher du garage en date du 14 juin 2017, et que ces fissures seraient apparues en raison de l'absence de joint de désolidarisation. Or, les Bénéficiaires attendent le 5 février 2018 pour dénoncer ces fissures à l'Administrateur, soit plus de sept (7) mois après leur découverte.
- [17] L'Administrateur souligne que de tels délais contreviennent au délai de déchéance de six (6) mois prévu à l'article 27 du Règlement.

Point 4. Absence de calorifugeage de la tuyauterie d'eau potable

- [18] En ce qui concerne l'absence de calorifugeage de la tuyauterie d'eau potable, l'Administrateur allègue que la situation dont se plaignent les copropriétaires soit une longue attente pour obtenir de l'eau froide, ces derniers étaient à même de le constater dès la réception du bâtiment (soit 2013-02-11).
- [19] Or, ce n'est qu'au cours du mois de février 2018 qu'une dénonciation a été faite à l'Administrateur, plus de quatre (4) ans après la réception du bâtiment.
- [20] L'Administrateur souligne, à nouveau, qu'un tel délai contrevient au délai de déchéance de six (6) mois prévu à l'article 27 du Règlement.

Point 5. Fissures dans la brique à l'étage supérieur

- [21] L'Administrateur soumet que les fissures de la brique ont été constatées pour la première fois lors de l'inspection préachat d'un des copropriétaires et que le syndicat en a été avisé au cours du mois de septembre 2016, tel qu'en a témoigné Monsieur Massé.
- [22] Or, c'est au mois de février, soit dix-sept (17) mois plus tard, qu'une dénonciation a été faite à l'Administrateur.
- [23] Demeurant constant, l'Administrateur souligne qu'un tel délai contrevient au délai de déchéance de six (6) mois prévu à l'article 27 du Règlement.
- [24] L'Administrateur indique également qu'eu égard à une supposément « nouvelle » fissure qui serait apparue au courant de l'été 2018, la preuve devra être faite, le cas échéant, que c'est une fissure ayant une cause indépendante de celle qui fait



l'objet du point 5., faute de quoi, la même question des délais de déchéance non respectés serait applicable.

POSITION DES BÉNÉFICIAIRES

Point 1. Tuyauterie d'évent ou de drainage défectueuse :

- [25] Les Bénéficiaires plaident que la connaissance du vice débute au moment de la connaissance de sa gravité et de son étendue alors que Monsieur Moore a témoigné qu'au départ les problèmes constatés lui paraissaient isolés et ce n'est que bien plus tard qu'il a constaté la gravité du problème.
- [26] Selon les Bénéficiaires, au cours du mois de février 2016, ils n'avaient pas connaissance d'un vice au mois de février 2016 et n'avaient pas alors l'obligation de faire une dénonciation à l'Administrateur.
- [27] C'est suite à des incidents isolés que les Bénéficiaires procèdent à une investigation de la tuyauterie, soit en septembre 2017 et se rendent alors compte qu'il ne s'agissait pas d'incidents isolés, mais bien d'une défectuosité grave qui constitue un vice.
- [28] Par conséquent, les Bénéficiaires soumettent que leur dénonciation faite à l'Administrateur en février 2018 s'inscrit dans les six (6) mois prescrits par le *Règlement*.

Point 3. Joints de désolidarisation absents au plancher de béton du Sous-sol

- [29] La position des Bénéficiaires est à l'effet que l'absence de joints de désolidarisation ne concerne que quelques endroits bien spécifiques et pour cette raison il était très difficile de constater de défaut lors de l'inspection préreception.

Point 4. Absence de calorifugeage de la tuyauterie d'eau potable

- [30] Les Bénéficiaires soumettent que la connaissance du vice débute au moment de la connaissance de sa gravité et de son étendue et au soutien de leur position, ils citent la décision *Domaine du Ruisseau* (S17-021501-NP rendue le 27 février 2018 par notre collègue, M. Alcide Fournier).
- [31] Il ne suffit pas de démontrer que des désordres étaient observables au moment de la réception du bâtiment, ce n'est pas la nature apparente qui importe, mais plutôt la connaissance de la gravité et l'étendue de vice.

Point 5. Fissures dans la brique à l'étage supérieur

- [32] Les Bénéficiaires allèguent avoir dénoncé les fissures dès le 14 juin 2017 au promoteur, c'est-à-dire dès la découverte et ils admettent que la dénonciation à



l'Administrateur n'a été faite qu'en date du 5 février 2017, c'est-à-dire sept (7) mois après la découverte du problème.

- [33] Les Bénéficiaires plaident cependant que ce délai de rigueur de six (6) mois ne devrait pas être appliqué de manière stricte étant donné les circonstances, car le délai de dénonciation était lié aux efforts déployés par les Bénéficiaires pour consolider toutes leurs dénonciations au lieu de faire de multiples dénonciations successives.
- [34] De surcroît, les Bénéficiaires allèguent que le vice relatif aux fissures de la brique s'est manifesté en deux temps et que ce n'est qu'au cours de l'été 2018 qu'ils ont eu connaissance de l'aspect significatif du vice.
- [35] Les Bénéficiaires prennent note de la suggestion de l'Administrateur à l'effet qu'une deuxième dénonciation serait nécessaire, et indiquent avoir l'intention de faire une telle dénonciation.
- [36] Selon les Bénéficiaires, la problématique en lien avec la fissure de briques de l'immeuble n'était également pas décelable facilement en raison de l'apparition graduelle, en plusieurs temps, des désordres.

B- DISTINCTION PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE

POSITION DE L'ADMINISTRATEUR

Point 6. Évacuation déficiente des climatiseurs

- [37] L'Administrateur soutient que le syndicat est inhabile à porter ce point à l'arbitrage, car il n'est pas relatif aux parties communes du bâtiment.
- [38] Selon l'Administrateur, les climatiseurs, bien qu'installés à l'extérieur de la partie privative, sont des parties privatives en vertu de l'article 8 de la *Déclaration de copropriété*.
- [39] De surcroît, se basant sur le *Rapport Bouthillette Parizeau* (p. 5), l'Administrateur souligne que le drainage des climatiseurs se fait par une ligne de plomberie qui est à l'usage exclusif et dessert uniquement la partie privative. Conséquemment, en vertu de l'article 8 de la *Déclaration de copropriété*, la conduite de drainage est une partie privative.
- [40] L'Administrateur souligne également que la *Déclaration de copropriété* a préséance sur les articles du *Code civil du Québec*, lesquels sont de nature supplétive quant aux inclusions dans les parties communes ou les parties privatives (p.5 de la *Déclaration de copropriété*).



POSITION DES BÉNÉFICIAIRES

- [41] Les Bénéficiaires admettent que les climatiseurs sont situés dans la partie privative, cependant leur position est à l'effet que les tuyaux sont situés à l'intérieur des murs, lesquels sont pour certains des parties communes.
- [42] Les Bénéficiaires plaident que les extraits du plan cadastral démontrent que les murs et cloisons intérieures ne sont pas nécessairement des parties privatives et indiquent plusieurs exemples à l'effet que les murs adjacents au climatiseur et au lavabo sont communs.
- [43] Selon les Bénéficiaires, il faut considérer l'objectif recherché par la qualification de partie privative ou commune, c'est-à-dire, le droit de propriété et les obligations qui en découle, notamment l'obligation d'assurer l'entretien.
- [44] Les Bénéficiaires soumettent qu'il serait contradictoire d'interpréter la *Déclaration de copropriété* d'une manière qui mettrait à la charge entière du copropriétaire, l'entretien de la canalisation située à l'intérieur d'un mur (qu'il soit ou non « commun »).
- [45] Les Bénéficiaires s'appuient sur la doctrine¹ et soumettent également qu'en cas de contradiction, entre la *Déclaration de copropriété* et le plan cadastral, c'est le plan cadastral qui doit prévaloir.
- [46] Selon les Bénéficiaires, le Plan cadastral indique que 80% de la tuyauterie se situerait dans les parties communes.
- [47] De surcroît, c'est un intérêt collectif qui est en jeu, car c'est l'ensemble de la copropriété qui se voit affectée par les écoulements et la moisissure générée par la tuyauterie qui est dans les murs, qu'ils soient ou non communs.
- [48] Pour cette raison, le syndicat plaide de manière subsidiaire que si l'Arbitre en venait à la conclusion que le Point 6 concerne des parties privatives, il serait justifié de recourir à l'alternative utilisée dans la sentence arbitrale *Les Habitations Euphoria* (Soreconi 132602001, rendue le 28 mars 2013 par M^e France Desjardins), dans le sens inverse en l'instance, soit d'octroyer aux Bénéficiaires un délai de douze (12) mois pour faire leurs dénonciations à l'Administrateur pour tout un chacun des soixante-seize (76) unités qui sont affectées.

¹ *Récents développements en droit de la copropriété divise*, Chambre des notaires du Québec, Éditions Thémis, 1993; *La copropriété divise*, 2^e édition, Chambre des notaires du Québec, 2006; Christine Gagnon, *La copropriété divise*, 2^e édition, Éditions Yvon Blais inc., 2007.



RATIO DECIDENDI

A- LA QUESTION DES DÉLAIS

Point 1. Tuyauterie d'évent ou de drainage défectueuse :

[49] Le soussigné rejoint l'analyse proposée par les Bénéficiaires à l'effet que la connaissance du vice débute au moment de la connaissance de sa gravité et de son étendue.

[50] En effet selon l'article 1739 du Code civil du Québec :

« [...] L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue. [...] »

[51] Dans *Syndicat des Copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand et al. c. Développements TGB et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ²*, l'arbitre Me Jean Philippe Ewart analyse en détail la notion de manifestation graduelle du vice:

Point de départ du délai de dénonciation

[87] La preuve révèle que nous sommes dans un cadre de non-simultanéité de la faute (vice de conception et construction - absence de blocage et d'entretoisement) et du préjudice (affaissement de structure et al.) et que la manifestation du préjudice peut être qualifiée de tardive qui emporte la manifestation graduelle de l'art. 27 du Règlement. [...]

[...]

[92] Applicable en l'espèce, Baudouin indique sous une analyse de l'art. 2926 C.c.Q. et de la manifestation graduelle, que :

« ...la prescription du recours commence à courir du jour où il se manifeste pour la première fois. Le législateur entend probablement, par cette expression, la faire débiter au jour où le réclamant constate le premier signe appréciable ou tangible de la réalisation du préjudice, alors même qu'il ne s'est pas totalement réalisé... » Idem, no. 1-1421

[93] Baudouin conclut que la réalisation du préjudice se doit d'être entendue dans un sens subjectif, qu'il faut que la victime l'ait identifié idem, no. 1-1420. et que la connaissance du préjudice et donc du dommage est essentielle à la réunion des conditions juridiques du droit de poursuite.

² *Syndicat des Copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand et al. c. Développements TGB et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* SORECONI 1012106001, 15 avril 2011, Me Jean Philippe Ewart, arbitre



[94] L'on retrouve à diverses jurisprudences une approche de la manifestation graduelle ou tardive, tel dans l'affaire *Ménard c. LeBire* 2008 QCCS 3274 (CanLII) où, dans le cadre d'une révision judiciaire d'une décision arbitrale sous le Règlement, la juge Sévigny ne trouve pas motif sur ce point à réviser la décision de l'arbitre qui (en 2005) sous une preuve d'un expert qui opinait « qu'une fissure qui peut paraître anodine ... ce n'est que quand la fissure s'élargit ou devient plus longue ... » - alors que l'entrepreneur avait déjà été appelé à réparer une fissure à cet endroit en 2002 - détermine que ce n'est que ce trois ans plus tard qu'un vice allégué sous 2118 C.c.Q. s'est manifesté.

[...]

[107] Il faut conclure de cette série d'analyses telles que le révèle la preuve [...] que divers copropriétaires qui se sont penchés spécifiquement sur la question et ont procédé à des vérifications et inspections avec des professionnels du bâtiment n'ont certes pas douté de la possibilité d'un vice de construction, et ce à tout le moins selon la preuve jusqu'au 15 mai 2009; la dénonciation serait dans les délais (à l'intérieur du délai de 6 mois - par quelques jours) si on cristallisait une découverte ou première manifestation appréciable ou tangible à la date de remise du Rapport RB - mais le Tribunal, considère que cette manifestation est même postérieure à cette date.

[108] La preuve est significativement en faveur que la manifestation du vice de construction n'a pu être constatée que suite à l'inondation de novembre 2009 et aux expertises subséquentes alors qu'il a été procédé à des ouvertures exploratoires afin de constater l'absence de blocage et des dommages importants à plusieurs solives.

- [52] Le soussigné considère que la preuve testimoniale fournie au soutien de la prétention des Bénéficiaires indique effectivement une apparition graduelle du vice et une connaissance de sa gravité suite à une inspection de la tuyauterie en septembre 2017.
- [53] La dénonciation faite à l'Administrateur en février 2018 s'inscrivait donc dans le délai de six (6) mois prescrit par le *Règlement*.

Point 3. Joints de désolidarisation absents au plancher de béton du Sous-sol

- [54] Le soussigné souscrit à la position de l'Administrateur à l'effet que l'absence de joints de désolidarisation était visible eu aurait dû être constaté lors l'inspection des parties communes, le 11 février 2013.
- [55] De surcroît, les Bénéficiaires allèguent l'absence de joint de désolidarisation aurait causé des fissures dans le plancher de béton du Sous-sol.
- [56] Le soussigné considère que preuve documentaire soumise par l'Administrateur indique effectivement que les Bénéficiaires avaient connaissance de la présence



desdites fissures, en date du 14 juin 2017, alors que la dénonciation date du 5 février 2018, soit plus de sept (7) mois avant la dénonciation.

[57] Les Bénéficiaires n'ont donc pas respecté le délai de déchéance de six (6) mois prévu à l'article 27 du *Règlement*.

Point 4. Absence de calorifugeage de la tuyauterie d'eau potable

[58] Le 5 février 2018, les Bénéficiaires dénoncent à l'Administrateur ce qui suit :

« Configuration inadéquate de la tuyauterie et/ou absence de calorifuge sur les tuyaux d'eau domestique à l'intérieur des murs qui est à l'origine d'un réchauffement inacceptable de l'eau froide à cause de la chaleur provenant de la boucle de circulation d'eau chaude »

[59] Les Bénéficiaires admettent que le désordre (le « réchauffement » de l'eau froide) lequel serait lié à la conception de la tuyauterie d'eau potable était observable dès la réception du bâtiment, mais ils soumettent à nouveau avec raison que la connaissance du vice débute au moment de la connaissance de sa gravité et de son étendue.

[60] Cependant, en l'absence d'éléments de preuve qui démontrerait la gravité du désordre, le soussigné ne peut pas conclure que l'absence de calorifugeage constituerait un vice caché; une malfaçon certes, mais ceci ne rencontre pas le critère de gravité habilitant le soussigné à qualifier ce désordre de vice caché.

[61] Conséquemment, le soussigné considère que les Bénéficiaires n'ont pas fait la preuve de l'existence d'un vice caché en ce qui concerne l'absence de calorifugeage.

[62] Le soussigné conclut qu'il s'agit possiblement d'une malfaçon affectant la conception de la tuyauterie or vertu de l'article 2120 du *Code civil du Québec* et 27 (3) du *Règlement*, un recours en malfaçon est prescrit dans l'année qui suit la réception.

Point 5. Fissures dans la brique à l'étage supérieur

[63] L'Administrateur soumet que la dénonciation des fissures de la brique a été faite hors du délai prescrit par le *Règlement*, à savoir près dix-sept (17) mois après avoir été constatées par les Bénéficiaires.

[64] Les Bénéficiaires admettent avoir découvert les fissures dès le 14 juin 2017, date à laquelle dénonciation fut faite au promoteur, cependant la dénonciation à l'Administrateur est faite le 5 février 2017, soit sept (7) mois plus tard.



- [65] Les Bénéficiaires ont plaidé que le délai de six (6) mois à l'article 27 du Règlement ne devrait pas être appliqué de manière stricte et, avec respect, le soussigné est lié à l'opinion contraire.
- [66] En effet, le présent arbitrage est sous l'égide du *Règlement* en vigueur antérieurement au 1^{er} janvier 2015 et sous cette égide, le législateur a prescrit un délai raisonnable qui « ne peut excéder 6 mois »;
- [67] Certes, le Législateur a choisi de modifier le Règlement et notamment de retirer cette mention du délai de 6 mois en vertu du décret du 19 février 2014 (Décret 156-2014.) lui préférant un « délai raisonnable de la découverte », cependant, à moins d'une disposition précise à cet effet, le Règlement en vigueur depuis le 1er janvier 2015 n'est pas applicable aux contrats de garantie conclus antérieurement à cette date³.
- [68] Sous l'égide du *Règlement* en vigueur en l'instance, il a été établi de manière constante que le délai de six (6) mois des articles 10 et 27 du *Règlement* est un délai non pas de rigueur, mais de déchéance⁴ et le syndicat ayant fait sa dénonciation hors ce délai de six (6) mois, son droit à la couverture du plan de garantie est donc prescrit.
- [69] Les Bénéficiaires ont allégué qu'une nouvelle fissure serait apparue au courant de l'été 2018, laquelle si la preuve est faite à l'effet qu'elle a une source distincte de celle des fissures constatées le 14 juin 2017, pourrait sous réserve d'une dénonciation conforme aux dispositions du *Règlement* être l'objet d'un arbitrage et le cas échéant d'une couverture par le plan de garantie.

A- DISTINCTION PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE

Point 6. Évacuation déficiente des climatiseurs

- [70] L'Administrateur soumet que le point 6 ne devrait pas être soumis à l'arbitrage, car il n'est pas relatif aux parties communes du bâtiment du fait que les climatiseurs sont des parties privatives en vertu de l'article 8 de la *Déclaration de copropriété*.

³ *Félix Nazco et Anna Teresa Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, M^c Roland-Yves Gagné, arbitre.

⁴ *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi 070821001, 5 mai 2008, M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre; *Moustaine & El-Houma c. Brunelle Entrepreneur inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi 070424001, 9 mai 2008, M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre; *Carrier c. Construction Paul Dargis inc.*, 2010 CanLII 19923 (QC OAGBRN), Me Reynald Poulin; *Syndicat des copropriétaires LOT 3 977 437 c. Gestion Mikalin Limitée et La Garantie Abritat Inc.*, GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, M^e Jean Morissette, arbitre; *Gestion Titanium Inc. c Tremblay*, 2019 CanLII 1475 (QC OAGBRN), Me Michel A. Jeannot, arbitre;



[71] Le soussigné constate que l'article 8 de la Déclaration de copropriété mentionne spécifiquement que sont des parties privatives:

« [...] les climatiseurs installés à l'extérieur d'une partie privative, mais[s] qui ne desservent que cette partie privative, les lignes de plomberie à l'usage exclusif et desservant uniquement une partie privative [...] ».

[72] Cependant, l'article 8 de la Déclaration de copropriété indique *ab initio* que les inclusions aux parties privatives qui y sont listées le sont :

« Sans autrement limiter la généralité de ce qui est prévu par ailleurs à la présente déclaration ou aux Plans officiels dudit immeuble [...] »

[73] De plus, l'article 12 de la Déclaration de copropriété concernant les parties communes à usage restreint indique :

« Ces parties communes sont, de façon générale, situées à l'extérieur des bornes de chacune des parties privatives, mais doivent par leur nature, être destinées à la jouissance exclusive des copropriétaires considérés individuellement et comprennent :

[...]

5° tout conduits et toute canalisation situés à l'extérieur des bornes des parties privatives et qui desservent exclusivement cette partie privative »

[74] Or, les Bénéficiaires ont plaidé que selon le Plan cadastral, 80% de la tuyauterie se situerait dans les parties communes, et ont fourni les plans (côté B-4 et B-5) au soutien de cette prétention.

[75] Ainsi, le soussigné considère que l'article 8 de la Déclaration de copropriété ne vient pas modifier « la généralité de ce qui est prévu par ailleurs [à la *Déclaration de copropriété*] ou aux Plans officiels de l'immeuble » et que la position des Bénéficiaires est bien fondée à l'effet que la tuyauterie raccordée aux climatiseurs est incluse aux parties communes du bâtiment.

[76] Les Bénéficiaires ont également soumis des extraits d'un ouvrage de doctrine⁵ sous la plume de la notaire Christine Gagnon, à l'effet qu'en cas de contradiction, entre la *Déclaration de copropriété* et le plan cadastral, le plan cadastral prime lorsqu'il est question des bornes des lots qualifiés de parties privatives ou communes.

⁵ *Récents développements en droit de la copropriété divise*, Chambre des notaires du Québec, Éditions Thémis, 1993; *La copropriété divise*, 2^e édition, Chambre des notaires du Québec, 2006; Christine Gagnon, *La copropriété divise*, 2^e édition, Éditions Yvon Blais inc., 2007.



- [77] Le soussigné donne également raison aux Bénéficiaires quant au paradoxe d'une interprétation de la *Déclaration de copropriété* qui reviendrait à faire assumer à un copropriétaire, l'entretien de canalisations situées dans un mur commun.
- [78] On peut comprendre la position des Bénéficiaires puisqu'entre autres, la question des délais et la caractérisation des désordres ont un impact sur les critères applicables d'admissibilité (et subsidiairement sur leur fardeau de preuve). En matière de malfaçon et vices, on retrouve certains des paramètres applicables dans les critères applicables à la découverte de ceux-ci et il n'est pas nécessaire d'une identification détaillée de la cause du préjudice allégué non plus que de la nature détaillée du vice pour qu'une dénonciation soit correctement énoncée. Elle doit, par contre, avoir eu lieu.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- REJETTE** le moyen déclinatoire de l'Administrateur sur les points 1 et 6
- ACCUEILLE** le moyen déclinatoire de l'Administrateur sur les points 3 et 4
- MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur les points 3 et 4
- ACCUEILLE** en partie le moyen déclinatoire de l'Administrateur sur le point 5 pour ce qui se limite aux fissures constatées le 14 juin 2017
- PREND ACTE** de la déclaration des Bénéficiaires de leur intention de dénoncer la fissure constatée à l'été 2018 en conformité avec le *Règlement*
- RÉSERVE** le droit des Bénéficiaires à demander l'arbitrage quant au point 5 en ce qui concerne la fissure constatée à l'été 2018

LE TOUT, avec dépends au stade interlocutoire contre l'Administrateur puisque les Bénéficiaires ont eu, à tout le moins en partie, gain de cause et 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.

Montréal, le 18 avril 2019



Michel A. Jeanniot, CI Arb.
Arbitre / Soreconi

