

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 du Château Lausanne
Bénéficiaire

Et

I.G.R. Construction Inc.
Entrepreneur

Et

La Garantie des Maîtres Bâisseurs Inc. (GMB)
Administrateur

N° dossier Garantie : 20062 / 500500
N° dossier SORECONI: 091019001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Méryneau
Pour le bénéficiaire :	M. Pierre Léonard
Pour l'entrepreneur :	M. Sandro Ianni
Pour l'administrateur :	Me Marc Baillargeon, avocat
Date d'audience :	Le 8 février 2010
Lieu d'audience :	10,822, rue des Laurentides, Mtl-Nord, Qc
Date de la décision :	Le 3 mars 2010

HISTORIQUE DU DOSSIER

[1] Le 24 mars 2009, le bénéficiaire adresse une mise en demeure à l'entrepreneur (pièce B-8) l'enjoignant de réparer le système d'alarme défectueux ayant causé le déclenchement d'une alerte non fondée le 16 mars 2009. Le bénéficiaire réclame le remboursement de l'amende de \$200.00 payable à la Ville de Montréal à la suite de cette fausse alerte. Il réclame également le remboursement des coûts de réparation de la porte enfoncée par les pompiers. L'entrepreneur est aussi mis en demeure de réparer le système d'alarme dans les 21 jours. À défaut, les réparations seront effectuées par le bénéficiaire qui lui en réclamera le remboursement.

[2] Le 20 mai 2009, le bénéficiaire fait une demande de réclamation auprès de l'administrateur (pièce B-10). Sont joints en liasse à la réclamation, les documents suivants :

- a) la copie de la mise en demeure adressée à l'entrepreneur le 24 mars 2009;
- b) la télécopie de I.G.R. Construction Inc., datée du 14 avril 2009, en réponse à la mise en demeure du 24 mars 2009;
- c) la facture du serrurier pour la réparation de la porte d'entrée principale enfoncée par les pompiers;
- d) la facture de la Ville de Montréal réclamant le paiement d'une amende de \$250.00 en raison d'une 2^e alarme non fondée en date du 16 mars 2009 à cause d'une défectuosité du système d'alarme-incendie;
- e) la facture de la Ville de Montréal réclamant le paiement d'une amende de \$750.00 en raison d'une 3^e alarme non fondée en date du 22 avril 2009 à cause d'une défectuosité du système d'alarme-incendie;
- f) la facture de la Ville de Montréal réclamant le paiement d'une amende de \$2,200.00 en raison d'une 4^e alarme non fondée en date du 26 avril 2009 à cause d'une défectuosité du système d'alarme-incendie;

g) la facture de Mircon Québec Inc., au montant de \$496.66 pour des travaux effectués le 26 avril 2009 :

- 1- remplacer le détecteur en haut de l'escalier nord;
- 2- le panneau indique trouble de basse pression. Le client doit faire ajuster la pression par les techniciens en gicleurs;
- 3- Vérifier ou éliminer le détecteur de ventilation du toit;
- 4- Trouble sur la ligne téléphonique.

h) la facture de « Les gicleurs automatiques du Québec Ltée », au montant de \$237.04 pour l'inspection du système de protection incendie le 28 avril 2009.

[3] Le montant total de la réclamation du bénéficiaire, au 20 mai 2009, est de \$4,196.69 qu'il demande à l'administrateur de réclamer à l'entrepreneur.

[4] Le 18 juin 2009, le bénéficiaire transmet le formulaire de demande réclamation que lui a fourni l'administrateur accompagné d'un chèque de \$100.00 pour les frais d'ouverture du dossier.

[5] Voici la liste des « *éléments précis de corrections demandées* » apparaissant au verso du formulaire de réclamation dont la réception est estampillée par l'administrateur le 23 juin 2009:

- | | |
|--|------------|
| 1- 2 ^e alarme-incendie non fondée 16-03-09 : | \$ 250.00 |
| 2- 3 ^e alarme-incendie non fondée 22-04-09 : | \$ 750.00 |
| 3- 4 ^e alarme-incendie non fondée 26-04-09 : | \$2,200.00 |
| 4- réparation de la porte d'entrée brisée la journée de l'intervention des pompiers : (serrurier) | \$ 262.99 |
| 5-appel d'urgence à la compagnie Mircon
(Remplacer le détecteur de fumée dans le haut de l'escalier nord) : | \$ 496.66 |
| 6- inspection du système de gicleurs (obligation pour corriger le problème) | \$ 237.04 |

7- réparation d'un tuyau qui coulait du système de gicleurs	\$ 553.09
8- inspection du système d'alarme (obligation pour corriger le problème)	\$ 445.86
9- Détecteur de gaine de toit (modèle intérieur posé à l'extérieur) (montant à confirmer)	<u>\$ 691.00</u>
Pour une somme totale de :	\$5,886.64

[6] À la Suite de la demande de réclamation du bénéficiaire, datée du 18 juin 2009, l'administrateur fait l'inspection du bâtiment en présence des représentants des parties le 13 août 2009 et, en l'absence d'un règlement de la réclamation, l'Inspecteur M. Marco Caron, conseiller technique, statue sur la demande de réclamation en vertu du texte de garantie de GMB, le 15 septembre 2009.

[7] La décision de GMB dont appelle le bénéficiaire comprend les éléments suivants :

- a) après étude et analyse des documents précités;
- b) GMB constate que la représentante du Syndicat a procédé à la réparation du système d'alarme de façon unilatérale et sans en aviser au préalable, par écrit, l'entrepreneur et GMB;
- c) Aucune preuve écrite n'a été déposée par la représentante du Syndicat prouvant qu'elle a dénoncé la problématique à l'entrepreneur et à GMB avant de procéder aux réparations afin de permettre à l'entrepreneur d'effectuer les travaux ou à GMB de demander à l'entrepreneur d'intervenir ou d'agir d'elle-même;
- d) Par conséquent, GMB ne peut reconnaître ce point en vertu du texte de garantie.

[8] Le 21 septembre 2009, le bénéficiaire demande l'arbitrage auprès de SORECONI qui nomme l'arbitre soussigné le 19 octobre 2009. À la suite d'une audience préliminaire par conférence téléphonique tenue le 29 octobre 2009, et à des communications téléphoniques avec les représentants des parties, l'arbitre fixe la date de l'audition de l'appel du bénéficiaire au samedi 12 décembre 2009.

[9] Le 4 décembre 2009, l'entrepreneur communique avec le représentant du bénéficiaire pour l'informer qu'il désire procéder à une

inspection le 7 décembre « afin de voir à résoudre ce problème » (*détecteur de fumée dans la ventilation du toit*).

[10] Le lendemain de l'inspection, le 8 décembre, le représentant du bénéficiaire communique par courriel avec l'arbitre, avec copie aux représentants des autres parties, l'informant que l'entrepreneur, accompagné d'un électricien, s'est engagé « *à effectuer la réparation dans les plus brefs délais* ». « *En effet, Monsieur Sandro Ianni nous a donné sa parole que les travaux seraient effectués au plus tard le 18 décembre.* » mentionne-t-il.

[11] Dans ce même courriel, le représentant du bénéficiaire ajoute :

« Comme les réparations urgentes sont en cours et que des engagements clairs ont été pris, nous sommes réceptifs à un report de l'audition (demandé par l'entrepreneur et l'administrateur) à une date qui vous conviendra afin de permettre à tout le monde d'être dans une position idéale pour procéder à l'audition de cette cause. »

[12] Après consultation des représentants des parties, le 11 décembre 2009, l'arbitre reporte l'audition aux 8 et 9 février 2010.

AUDITION

Preuve des bénéficiaires

[13] L'arbitre, dès l'ouverture de l'audition, rappelle au représentant du bénéficiaire qu'il lui appartient de faire la preuve que l'administrateur a erré dans son appréciation des faits ou dans l'interprétation du droit dans sa décision du 15 septembre 2009.

[14] Monsieur Léonard, qui n'est pas avocat, a mis beaucoup de soins dans la préparation de sa présentation comprenant 26 tableaux, projetés sur écran, supportés par 17 pièces déposées pendant la présentation de sa preuve.

[15] Me Baillargeon s'engage à faire parvenir à l'arbitre et aux autres parties une copie de la demande de réclamation du bénéficiaire datée du 18 juin 2009 comprenant les éléments précis des corrections demandées pour un montant de \$5,886.64, comme pièce A-1.

[16] L'arbitre accepte le dépôt des pièces B-1 (décision du 15/09/09 de l'administrateur, B-2 (copie des art. 1104 et 1105 du C.c. Q.) et B-3 (copie

de la sentence arbitrale rendue par Me Jeffrey Edwards le 13 juin 2008 concernant une partie privative du Château Lausanne).¹

[17] Sous réserve de l'objection de Me Baillargeon, dont il disposera ultérieurement, l'arbitre accepte le dépôt des pièces B-4 à B-15 par M. Léonard.

[18] Avant de poursuivre sa présentation, M. Léonard informe l'arbitre et les représentants de l'entrepreneur et de l'administrateur que le bénéficiaire retire sa réclamation concernant les amendes réclamées suite aux 2^e, 3^e et 4^e alertes non fondées puisque la Ville de Montréal y a renoncé suite à la réparation du système d'alarme par le bénéficiaire. Le montant de la réclamation est donc réduit de \$3,200.00.

Réception des parties communes

[19] D'entrée de jeu, M. Léonard conteste la date de réception des parties communes, le 5 janvier 2009, inscrite dans l'historique du dossier faisant partie intégrante de la décision de l'administrateur du 15 septembre 2009.

[20] Se référant à la décision arbitrale de Me Jeffrey Edwards du 13 juin 2008 concernant la réclamation du bénéficiaire d'une partie privative située dans le même immeuble, M. Léonard allègue qu'il n'y a pas eu réception des parties communes par le Syndicat des copropriétaires à cette date. Me Edwards en a décidé dans les termes suivants :

« [35] ...Le syndicat de copropriété de cet immeuble n'a toujours pas été constitué et ce, plus de quatre ans après la réception du bâtiment. L'Entrepreneur a fait défaut d'agir et de transférer les pouvoirs au syndicat de copropriété dans un délai raisonnable malgré les demandes en ce sens par les copropriétaires. »

« [36] À l'heure actuelle, l'entrepreneur administre toujours l'immeuble. » ... « Puisque ce dernier administre toujours l'immeuble, il en est toujours responsable. »

« [41] Le tribunal d'arbitrage considère que cette situation est totalement inacceptable et que l'entrepreneur devra y remédier dans un délai raisonnable. »

[21] M. Léonard allègue ensuite que l'entrepreneur n'a pas remédié à la situation et que la réception des parties communes n'a toujours pas été

¹ Sentence arbitrale de Me Jeffrey Edwards- Dossier CCAC S05-1009-NP

faite selon les dispositions du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après nommé « le Règlement »).

[22] M, Léonard affirme que l'entrepreneur ne s'est pas conformé à aucune des dispositions du Règlement et la réception des parties communes n'a pas été faite par le Syndicat des copropriétaires. Il cite les articles suivants d'une décision arbitrale de l'arbitre Johanne Despatis rendue le 20 novembre 2008 précisant ces dispositions :

« [12] Comme question de fait, aucun avis de fin de travaux n'a jamais été transmis à quiconque par l'Entrepreneur. »

« [16] Il (le conciliateur) affirme qu'au moment de se pencher sur la réclamation, il a constaté que les parties n'avaient jamais signé le formulaire prévu relatif à la réception de l'immeuble. »

« [22] L'article 33 du Règlement prévoit que 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 des copropriétaires et ce dernier à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur. »

« [23] Ainsi, le Règlement entoure cette question de la réception d'un indéniab le formalisme exigeant que soit associé à l'exercice un professionnel du bâtiment désigné par la Syndicat et qui comporte une inspection conjointe en règle des parties communes. Bref, il ne s'agit pas d'une simple formalité. »

« [24] L'article 25 du Règlement stipule :

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

« Réception des parties communes : l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le Syndicat des 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 des copropriétaires. »

« [25] Ainsi, selon cette disposition, la réception des parties communes est l'aboutissement d'un processus par lequel le

professionnel du bâtiment choisi par le syndicat, donc l'acheteur, reconnaît qu'on a complété les travaux relatifs aux parties communes à une date donnée. L'article 25 veut que cette reconnaissance soit mise en mouvement par la transmission à chaque copropriétaire connu d'un avis formel de l'entrepreneur le notifiant qu'il estime avoir complété les travaux... »

[23] Selon M. Léonard, quoiqu'en dise l'entrepreneur, l'avis de fin des travaux n'a pas été transmis aux copropriétaires connus ni au syndicat à aucun moment. En conséquence, le formulaire de réception du bâtiment, fourni par l'administrateur, contenant la liste préétablie des éléments à vérifier, n'a pas été complété à une date qui serait devenue la date de réception des parties communes. Seule la négligence de l'entrepreneur a fait en sorte que la date de réception des parties communes n'a pu être établie.

[24] Le syndicat ne peut être tenu responsable de ne pas avoir reçu les parties communes. Les dispositions de l'article 25.1 du Règlement ne peuvent être invoquées pour fixer la réception présumée des parties communes puisque les conditions de réalisation n'ont pas été respectées :

« 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^o les travaux sont terminés;

2^o le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;

3^o l'avis de fin des travaux transmis au syndicat par l'entrepreneur l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;

4^o 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. »

[25] Comme l'arbitre Despatis dans sa décision du 20 novembre 2008, M. Léonard conclut :

« [35] En somme, nous sommes en présence d'une situation où il n'y a eu ni réception réelle ni réception présumée des parties communes au sens des articles 25 et 25.1 du Règlement. »

[26] Enfin, M. Léonard allègue que le syndicat des copropriétaires ne s'est pas conformé aux dispositions des articles 1104 et 1105 du *Code civil du Québec* qui se lisent ainsi :

« 1104. Dans les quatre-vingt-dix 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 quatre-vingt-dix jours, tout copropriétaire peut le faire.

1105. Le Conseil d'administration, lors de cette assemblée, rend compte de son administration. Il produit des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière du syndicat. Le comptable doit, dans son rapport aux copropriétaires, indiquer toute irrégularité qu'il constate.

Les états financiers doivent être vérifiés sur demande des copropriétaires représentant 40% des voix de tous les copropriétaires. Cette demande peut être faite en tout temps, même avant l'assemblée. »

Réclamation du 18 juin 2009 du bénéficiaire

[27] M. Léonard dépose la pièce B-5 (demande de réclamation adressée à l'entrepreneur et à l'administrateur) préparée pour les fins de la présente audition au montant \$5,391,00

[28] M. Léonard dépose la pièce B-6 pour établir que M. Ianni était le contact de la centrale en cas d'alarme incendie depuis le 5 juillet 2007. C'est donc lui qui a été contacté pour les alarmes non fondées des 16 mars, 22 avril et 26 avril 2009.

[29] Mesdames Carruba et Kenny sont devenues les contacts de la centrale téléphonique le 30 avril 2009.

[30] M. Léonard dépose ensuite la pièce B-13 : Rapport de 40 pages des activités du système d'alarme incendie de Château Lausanne produit

par l'ordinateur de la centrale de surveillance (Les Services Avancés) entre le 1^{er} janvier 2009 et le 27 octobre 2009.

[31] Ce rapport indique que la centrale a communiqué avec M. Sandro Ianni pour lui signaler des « troubles divers » ou la « basse pression du système de gicleurs » à 20 reprises entre le 11 mars et le 24 mai 2009. Le rapport indique également que le 5 juin 2009 Madame Carruba a été avisée de « troubles divers » au système d'alarme incendie et que M. Ianni a aussi été avisé de ces troubles à deux reprises ce jour-là.

[32] Ce rapport indique également que la centrale a communiqué pour la première fois avec Mesdames Carruba et Kenny le 27 mai 2009, toujours relativement au problème de basse pression dans le système de gicleurs.

[33] M. Léonard dépose la pièce B-8 : mise en demeure de l'entrepreneur par le syndicat des copropriétaires, datée du 24 mars 2009 :

« ...Le fait que le système d'alarme était déjà défectueux avant le transfert du syndicat et que vous n'avez rien fait pour régler le problème, on vous tient responsable de la présente amende et de toutes les amendes futures ainsi que les dommages causés à l'immeuble et aux copropriétaires situés au 3430 boul. Henri-Bourassa est. »(sic)

« Craignant pour la sécurité des propriétaires, nous vous mettons en demeure de réparer le système d'alarme pour qu'il soit fonctionnel selon les normes dans les 21 jours suivant cet avis. À défaut les réparations seront exécutées par le syndicat des copropriétaires du Château Lausanne et le coût total des réparations vous sera réclamé .»

[34] M. Léonard dépose ensuite la pièce B-9 : lettre de I.G.R. Construction, datée du 14 avril 2009 en réponse à la mise en demeure du 24 mars :

« ...Suite à votre lettre du 24 mars dernier nous vous avisons que nous ne sommes pas responsable du déclenchement du système d'alarme survenu le 18 mars dernier donc des frais de \$250.00 que nous ne paierons pas avant d'avoir effectuer une vérification du panneau d'incendie. »

.... « Nous prenons actuellement toutes les mesures nécessaires afin de régler le problème au toit et effectuons des travaux de by-pass à l'unité d'échangeur d'air. »

... « Nous vous demandons donc par la présente d'attendre que les travaux de vérification soient terminés et que le rapport de vérification vous soient transmis d'ici la fin du mois. »(sic)

[35] M. Léonard affirme que le syndicat n'a jamais reçu le rapport promis par l'entrepreneur avant la fin du mois d'avril. Il dépose ensuite la pièce B-10 : demande de réclamation du bénéficiaire auprès de l'administrateur datée du 20 mai 2009 à laquelle sont joints les documents suivants :

- a) facture du serrurier « premier répondant » pour un montant de \$262.99;
- b) facture de la Ville de Montréal Re 2^e alarme incendie non fondée pour un montant de \$250.00;
- c) copie de la mise en demeure du 24 mars 2009 adressée par le syndicat à I.G.R. Construction Inc.;
- d) copie de la réponse du 14 avril 2009 de I.G.R. Construction Inc. à la mise en demeure du syndicat;
- e) facture de la Ville de Montréal Re 3^e alarme incendie non fondée pour un montant de \$750.00;
- f) facture de la Ville de Montréal Re 4^e alarme incendie non fondée pour un montant de \$2,200.00;
- g) facture de Mircon pour pièces et main d'oeuvre pour travaux d'urgence le 26 avril 2009, pour un montant de \$496.66;
- h) facture de Gicleurs automatiques du Québec Ltée pour l'inspection du système de protection incendie faite le 28 avril 2009.

[36] La pièce B-11 déposée par M. Léonard est une copie d'un courriel de Madame Kenny adressée à M. Jasmin Girard, président de la GMB le 27 mai 2009 à 17.37 heure. L'arbitre maintient l'objection de Me Baillargeon concernant une recommandation qu'aurait faite M. Yvon Sauvé, technologue, au sujet de la réparation du panneau d'incendie.

[37] Cependant l'information transmise par Madame Kenny selon laquelle

« M. Yvon Sauvé, technologue, est venu inspecter notre copropriété pour la réception des parties communes »

n'a pas été contestée. La phrase suivante de ce courriel n'est pas davantage contestée :

« Nous avons déjà envoyé une demande d'ouverture de dossier chez vous et vous recevrez sous peu le rapport de toutes les déficiences de notre immeuble par le technologue. Par contre, nous serions reconnaissantes de votre collaboration pour prendre rapidement les démarches nécessaires pour la réparation du système d'alarme de notre immeuble.

Transmis pour Mmes Cinzia Carruba et Michelle Kenny au nom du Conseil d'administration du syndicat des copropriétaires. »

[38] M. Léonard affirme que devant la répétition des alertes non fondées, toutes causées par la défectuosité du système d'alarme incendie, entraînant des amendes de plus en plus élevées (pièce B-4), le syndicat a décidé qu'il y avait urgence d'intervenir comme le lui permettent les attributions et pouvoirs du Conseil d'administration décrits à l'article 35 paragraphe 2. de la déclaration de copropriété du 2 février 2005 (pièce B-14):

« Article 35

2. En cas d'urgence, ordonner et payer de leur chef les travaux en vue d'assurer la sauvegarde matérielle de l'immeuble; »

[39] La négligence de l'entrepreneur, selon M. Léonard, autorisait le syndicat à agir de façon urgente pour réparer le système d'alarme incendie. Il dépose la pièce B-12 constituée de quatre documents émis par le service de sécurité incendie de Montréal démontrant que l'entrepreneur n'avait pas donné suite aux avis émis par ses agents dans les termes suivants :

« Plainte : 6 décembre 2007 – Système d'alarme défectueux

Rapport de l'agent Vicky Mokas du 6 décembre 2007

Je suis allée sur place et le panneau était en alarme silencé. Sur le système adressable, il est indiqué « détection fumée ventilation toit » . J'ai contacté le propriétaire et il m'a dit qu'il était déjà en route et que la Cie Mircon aussi. J'ai dit que j'allais l'attendre. Le technicien de Mircon, M. André Dehoux, est arrivé en premier, suivi du propriétaire M. Sandro Ianni. Après une longue discussion sur le fait que système sonne souvent, soit en alarme ou en trouble, le technicien a fait un « by-pass » du détecteur de la ventilation. Le reste du système d'alarme est maintenant fonctionnel. Le

technicien croit que le détecteur dans la ventilation au toit est de type adressable et ce genre de détecteur ne supporte pas les grands froids. Il devra être remplacé par un détecteur conventionnel avec un relai adressable à l'intérieur du bâtiment dans un endroit chauffé. J'ai demandé au proprio de me faire parvenir la facture de la réparation. »(sic) (notre soulignement)

« **Suivi de dossier : 21 décembre 2007**

Rapport de l'agent Vicky Mokas du 21 décembre 2007

Je suis allée sur place et le panneau était encore en trouble. Il semble que deux composantes soient en trouble. La détection sur le toit et un détecteur de fumée au 2^e étage. J'ai parlé à un copropriétaire sur place et il dit que le 2^e trouble est apparu récemment. Je vais contacter le proprio. »

« Suivi de dossier : 21 décembre 2007

Rapport de l'agent Vicky Mokas du 21 décembre 2007

Je viens de parler au téléphone avec le proprio, M. Sandro Ianni. Je lui ai expliqué qu'il y a 2 composantes en trouble. Il dit qu'il va appeler la Cie Mircon et faire vérifier ça.

Rappel fait par l'agent Quirion Pierre le 25 mars 2009 »

« Suivi de dossier : 30 avril 2008

Rapport de l'agent Vicky Mokas du 30 avril 2008

Je viens de parler au téléphone avec le proprio M. Sandro Ianni. Il dit que ce n'est pas encore fait. Je lui ai dit que la neige est fondue et que le détecteur dans la ventilation au toit est maintenant accessible. Étant donné que le dossier traîne en longueur, j'ai dit à M. Ianni qu'il allait recevoir un avis délai 30 jours :

Objet : immeuble 21 condominiums. Proprio (contracteur)

1-A.1.3. le détecteur dans le système de ventilation au toit est défectueux. Ceci cause un trouble au panneau du système d'alarme

2-A.1.6

Rappel fait par l'agent Vicky Mokas le 16 juin 2008 »

[40] Enfin. M.Léonard dépose la pièce B-15 : 2 photos du panneau d'incendie du Château Lausanne. La première photo montre que le 6 décembre 2007 il y avait un problème de fumée dans la ventilation du toit. La seconde photo indique que le 14 juin 2009, il y avait 49 problèmes dénoncés par le panneau du système d'alarme incendie.

[41] C'est cette dernière situation qui a incité le Conseil d'administration du Syndicat à changer le panneau du système d'alarme incendie le 26 juin 2009.

Preuve de l'entrepreneur

[42] M. Sandro Ianni représente l'entrepreneur. Il affirme ne pas avoir été avisé des problèmes reliés au système d'alarme incendie entre le 24 mars et le 26 mai 2009. Il n'a pas davantage été avisé du changement du panneau du système d'alarme le 26 juin 2009.

[43] Selon lui, le problème relié au détecteur de la gaine de toit existe depuis 2007. Si la réparation n'a pas été faite, c'est qu'il est en litige avec la compagnie Mircon qui a installé le système d'alarme incendie.

[44] Il affirme avoir fait une inspection avant la fin des travaux avec son électricien mais que Mircon ne reconnaît pas le problème sur le toit.

[45] M. Ianni fera parvenir à l'arbitre et aux autres parties une copie de la déclaration de copropriété faite devant notaire le 3 février 2005 (pièce E-1) . À cette époque, c'est un de ses associés qui était l'administrateur unique du syndicat des copropriétaires.

[46] M. Ianni affirme qu'il a forcé Madame Kenny (administratrice du syndicat) à accepter le transfert de responsabilité de l'entrepreneur au syndicat en décembre 2008. Selon lui, Madame Kenny, jusque là, a toujours refusé de procéder à l'inspection avant que tous les travaux soient complétés. Le Syndicat doit donc être tenu responsable de tous les coûts encourus faisant l'objet de sa réclamation.

[47] M. Ianni a transmis à l'arbitre et aux autres parties une lettre sur le parachèvement et des attestations professionnelles comprises dans les documents suivants :

Pièce E-2 : Copie d'une lettre de M. Pierre Farley. Architecte, adressée à I.G.R. Construction Inc. le 13 mai 2005 ayant pour objet : Inspection le 13 mai 2005 – parachèvement substantiel des travaux pour prêteur hypothécaire;

Pièce E-3 : Copie d'un Formulaire de la Ville de Montréal signé par M. Pierre Farley, architecte le 28 juillet 2006 corrigé le 29 septembre 2006 ayant pour objet : Programme Rénovation Québec – Subvention à la rénovation et à la démolition-reconstruction résidentielle au 3420 Henri-Bourassa est, Montréal-Nord;

Pièce E-4 : Copie d'un Formulaire de la Ville de Montréal signé par M. Pierre Farley, architecte le 18 septembre 2006 ayant pour objet : Programme Rénovation Québec – Subvention à la rénovation et à la démolition-reconstruction résidentielle au Château Lausanne, 21 condominiums, 3420 Henri-Bourassa est, Montréal.

[48] Le 22 décembre 2008, M. Ianni a remis en mains propres les documents suivants à Madame Kenny :

a) liste des copropriétaires de Château Lausanne datée du 15 décembre 2008 (pièce E-5);

b) liste des sous-traitants et fournisseurs de services aux copropriétaires de Château Lausanne (E-6);

c) frais de condo payés par I.G.R. Construction Inc. pour le compte du Syndicat des copropriétaires (E-7):

E-7.1 :du 1^{er} juillet 2005 au 31 décembre 2005

E-7.2 : du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2006

E-7.3 : du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2007

E-7.4 : du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008

[49] M. Ianni reconnaît qu'il est responsable d'effectuer les travaux au détecteur de ventilation au toit et de compléter les cabanons.

Preuve de l'administrateur

[50] En réponse à une question de l'arbitre, Me Baillargeon confirme que l'administrateur ne possède pas d'autres pièces au dossier du bénéficiaire que celles qu'il déposera en preuve au cours de l'audition.

[51] M. Marco Caron, auteur de la décision de l'administrateur faisant l'objet du présent appel témoigne à la demande de Me Baillargeon.

[52] À la suite de la plainte du bénéficiaire datée du 18 juin 2009, M. Caron a fait une inspection des lieux le 13 août 2009 accompagné de M. Ianni, entrepreneur et de Madame Kenny, représentante du syndicat des copropriétaires qui lui a remis les factures au soutien de sa réclamation.

[53] M. Caron reconnaît qu'il n'existe pas de formulaire de réception des parties communes au dossier. Il a fixé la réception du bâtiment au 5 janvier 2009 parce que M. Ianni et Madame Kenny en ont convenu.

[54] M. Caron affirme qu'il a rendu sa décision en s'appuyant uniquement sur les documents que lui a remis Madame Kenny lors de l'inspection. Il maintient lui avoir demandé de lui fournir d'autres documents pertinents si elle en avait.

[55] Au cours de la soirée du 13 août, à 20.09 heures, M. Caron a reçu le courriel suivant de Madame Kenny (pièce A-1) :

« Je vous fais parvenir le dossier avec le Central pour le panneau d'incendie. Vous avez celui qui était avec Sandro Ianni et celui avec nous après le changement des contacts.

J'ai regardé tous mes courriels mais je crois que ça va être tout.

Je me m'excuse, je ne suis pas accoutumé avec vos procédures.

Merci de votre collaboration. Salutation »(sic)

[56] À la fin du témoignage de M. Caron, M. Léonard a demandé s'il n'avait pas reçu d'autres courriels de Madame Kenny dans la soirée du 13 août. M. Caron affirma ne pas en avoir reçu. Comme convenu, M. Léonard a fait parvenir copie des deux autres courriels de Madame Kenny adressés à M. Caron qui auraient du faire partie du dossier de la réclamation :

Courriel du 13 août 2009 à 19.49 heures de Madame Kenny à Marco Caron

« Suite à la visite de M. Caron et de M. Ianni, je vous envoie un courriel pour vous dire que le 11 mars il y a eu une alarme d'incendie non fondée. Ils ont contacté Sandro Ianni. Vu que c'était la 1^{ère} alarme, elle n'a pas été chargée.

Nous n'avons pas été informés, car le contact était au nom de Sandro Ianni. Je crois que vous pouvez l'ajouter au rapport d'aujourd'hui.

Mme Kenny joint copie du courriel du copropriétaire de l'unité 102 , à 3.58 heure le 11 mars 2009, avec copie à l'agent de prévention V.Mokas de la Ville de Montréal, l'informant du déroulement de l'alerte incendie. »

Courriel de Madame Kenny à M. Caron à 20.34 heures le 13 août 2009

« J'ai oublié de vous donner le nom du copropriétaire qui allait chaque jour peser sur le bouton dans le panneau d'incendie pour ne pas avoir la visite des pompiers. Le dimanche que les pompiers sont venus, il avait omis d'aller arrêter le panneau de sonner. Il a fait ça pendant plusieurs années. (sic)

Voici son nom : Iacob Macicasan, condo 101 , téléphone 514-327-8493

Je m'excuse j'ai voulu en parlé aujourd'hui, il y avait trop de choses en même temps, alors j'ai oublié.

Merci de votre collaboration. »

[57] M. Caron maintient qu'il n'a pas reçu ces courriels et, qu'en conséquence, il n'en a pas tenu compte pour la rédaction de sa décision du 15 septembre.

[58] **Prétention des bénéficiaires**

[59] M. Léonard conteste la date de réception des parties communes (le 5 janvier 2009) établie par l'administrateur dans sa décision du 15 septembre 2009 pour les raisons suivantes :

1) Aucune des dispositions du *Règlement* régissant la réception des parties communes n'a, jusqu'à ce jour, été mise en oeuvre par l'entrepreneur ou le syndicat des copropriétaires;²

2) Madame Kenny n'avait pas le pouvoir d'approuver la date de réception des parties communes parce qu'en ce faisant, au nom du conseil d'administration du bénéficiaire, elle renonçait, « *par*

² Sentence arbitrale de Me Johanne Despatis – Dossier GAMM 2008-09-02

convention particulière, aux droits que lui confère le présent règlement. (art. 140) »

[60] Le syndicat était au courant du litige qui opposait l'entrepreneur à la Cie Mircon. C'est à cause de ce litige que la réparation à la gaine de toit n'a jamais été faite par l'entrepreneur. Cette défectuosité était connue de l'entrepreneur depuis décembre 2007. Il en avait été avisé à de multiples reprises par la centrale surveillance. Le syndicat a eu recours à Mircon à deux reprises mais le problème n'a pas été réglé. C'est pourquoi il a retenu les services d'un autre entrepreneur « Gard-X » et décidé de changer le panneau du système d'alarme incendie.

[61] Le syndicat n'avait pas à changer la gaine de toit puisque l'entrepreneur avait reconnu sa responsabilité d'effectuer les travaux au détecteur de ventilation à plusieurs reprises. Ce dernier a admis cette responsabilité devant M. Caron et Madame Kenny lors de l'inspection du 13 août par l'administrateur. M. Léonard rappelle que M. Ianni a de nouveau reconnu sa responsabilité à cet égard devant l'arbitre pendant la présente audition.

[62] Le syndicat a fait les interventions qu'il jugeait nécessaires et urgentes devant la multiplicité des alarmes non fondées et les dépenses encourues ont été raisonnables.³

[63] M. Léonard demande à l'arbitre d'ordonner à l'entrepreneur, et, à défaut, à l'administrateur,

1) de faire les réparations au détecteur de ventilation du toit qui relèvent de sa responsabilité;

2) de rembourser toutes les dépenses réclamées par le syndicat en raison de la négligence de l'entrepreneur;

3) d'annuler la réception du bâtiment du 5 janvier 2009 fixée arbitrairement par l'administrateur en ne tenant pas compte des dispositions de l'article 25 du *Règlement*.

Prétention de l'entrepreneur

[64] M. Ianni affirme que le système d'alarme a été vérifié à la fin des travaux de construction et qu'il était conforme aux normes. Il reconnaît que le problème au détecteur de ventilation au toit était connu depuis novembre 2007. Il a demandé à maintes reprises, sans succès, à Mircon de se déplacer sur les lieux pour régler le problème.

³ Sentence arbitrale de Me Michel A. Jeannot – Dossier Soreconi 080331001

[65] M. Ianni affirme qu'il n'a pas été prévenu par le syndicat des problèmes avec le panneau du système d'alarme au printemps.

[66] Les interventions du syndicat avec Gard-X vont lui causer des problèmes en vue d'en arriver à un règlement de son litige avec Mircon qui refusera de reconnaître sa responsabilité à la suite des travaux exécutés par son compétiteur.

[67] M. Ianni confirme qu'il a la responsabilité d'effectuer les travaux au détecteur de ventilation au toit mais il nie toute obligation de payer les frais que le syndicat lui réclame.

Prétention de l'administrateur

[68] Selon Me Baillargeon, le bénéficiaire n'a pas dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur, comme prévu au *Règlement*, les défauts qui font l'objet de sa réclamation. Il a procédé à des réparations sans donner l'opportunité à l'entrepreneur ou à l'administrateur d'intervenir.

[69] Les problèmes liés au système d'alarme incendie sont latents depuis plusieurs années. Cependant le bénéficiaire n'a pas fait la preuve, au cours de la conciliation ni au cours de la présente audition, qu'ils constituent une malfaçon au sens du *Règlement*.

[70] Le bénéficiaire n'a pas prouvé un manquement de l'entrepreneur à ses obligations contractuelles en vertu du plan de garantie pour justifier le remboursement de ses factures.

[71] En conséquence, Me Baillargeon demande le rejet de la réclamation du bénéficiaire.

Analyse de la preuve des parties

Réception des parties communes

[72] L'arbitre juge que la décision de l'administrateur sur la réception des parties communes le 5 janvier 2009 est erronée de sorte que ses conclusions basées sur cette prémisse sont non fondées.

[73] Aucun des témoins entendus au cours de l'audition, appelés par le bénéficiaire, l'entrepreneur ou l'administrateur, n'a produit le procès-verbal de l'assemblée extraordinaire des copropriétaires prévue à l'article 1104 du *C.c.Q.*. Les états financiers démontrant la situation financière du

syndicat ,requis par l'article 1105 du C.c.Q., n'ont pas non plus été déposés auprès du tribunal d'arbitrage.

[74] L'authenticité de toutes et chacune des pièces déposées par le bénéficiaire, l'entrepreneur ou l'administrateur n'a pas été contestée en cours d'audition.

[75] À partir des éléments d'information contenus dans la pièce E-5, l'arbitre a préparé le tableau apparaissant à l'Annexe 1, faisant partie intégrante de la présente sentence arbitrale, pour établir au 27 juin 2005 la date à laquelle le Syndicat des copropriétaires a cessé d'être sous le contrôle de l'entrepreneur en représentant les copropriétaires détenant la majorité des votes selon la déclaration de copropriété du 3 février 2005.

[76] Au plus tard 90 jours après cette date, soit le 26 septembre 2005, l'entrepreneur aurait du, pour se conformer aux dispositions de l'article 1104 du C.c.Q., convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour procéder à l'élection d'un nouveau conseil d'administration. À défaut, un copropriétaire aurait pu convoquer cette assemblée. Or telle assemblée extraordinaire n'a jamais eu lieu.

[77] Aucune des pièces déposées, ni le témoignage de l'entrepreneur, ne peuvent établir que l'entrepreneur a satisfait à ses obligations prévues aux articles 1104 et 1105 du C.c.Q..

[78] Les avis de fin de travaux donnés par l'architecte Farley (pièces E-2, E-3 et E-4) ne sont pas l'avis de fins de travaux prévu à l'article 25 du Règlement « *expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat des copropriétaires* ».

[79] Ni le bénéficiaire, ni l'entrepreneur ou l'administrateur n'a produit le formulaire de réception des parties communes comprenant la liste préétablie des éléments à compléter fournie par l'administrateur.

[80] Seule la pièce B-11 fournit à l'arbitre une indication quant à la réception des parties communes par le syndicat. Il s'agit du courriel expédié par le conseil d'administration du syndicat des copropriétaires à l'administrateur le 27 mai 2009 qui contient les informations suivantes :

« M. Yvon Sauvé, technologue, est venu inspecter notre copropriété pour la réception des parties communes » ...

...« Nous avons déjà envoyé une demande d'ouverture de dossier chez vous et vous recevrez sous peu le rapport de toutes les déficiences de notre immeuble par le technologue »...

Transmis pour Mmes Cinzia Carruba et Michelle Kenny au nom du Conseil d'administration du syndicat des copropriétaires. »

[81] Aucun document n'établit que l'inspection pour la réception des parties communes par M. Yvon Sauvé, technologue, dont les services ont été retenus par le syndicat à cette fin, a été faite, conjointement avec l'entrepreneur, suite à la réception de l'avis de fin de travaux expédié par ce dernier et transmis à chaque bénéficiaire connu et au syndicat des copropriétaires.

[82] L'arbitre déduit des renseignements décrits aux paragraphes 73 à 81 que l'entrepreneur et le bénéficiaire ne se sont pas acquittés adéquatement de leurs obligations en vertu des articles 1104 et 1105 C.c.Q. et de l'article 25 du *Règlement* en vue de la réception des parties communes par le syndicat des copropriétaires.

[83] Les deux parties peuvent être lésées à cause de leur négligence. L'arbitre est justifié d'intervenir, en équité, afin d'établir la date de réception du bâtiment. Il faut éviter que, d'une part, l'entrepreneur subisse d'autres inconvénients en prolongeant indûment la durée de la garantie débutant à la réception des parties communes, et, d'autre part, que le syndicat soit privé de l'exercice des pouvoirs qui sont définis par la déclaration de copropriété. Le transfert de responsabilité de la gestion de la copropriété aurait dû être fait avant le 27 septembre 2005.

[84] Or il apparaît que la réception des parties communes, conformément à l'article 25, n'a pas encore été faite.

[85] Le syndicat des copropriétaires a retenu les services de M. Yvon Sauvé, professionnel du bâtiment, qui a procédé à une inspection le ou avant le 27 mai 2009, en vue d'établir la date de fin des travaux des parties communes sous réserve de la liste des travaux à parachever qu'il a indiquée. C'est ce rapport qui devait être communiqué « *sous peu* » selon le courriel adressé à l'administrateur par Madame Kenny le 27 mai 2009.

[86] L'arbitre n'a aucune indication selon laquelle ce rapport a été transmis à chacun des copropriétaires ou à l'entrepreneur. Toutefois il considère que ce rapport est ce qui correspond le plus, à tout le moins, à la volonté du législateur d'assurer le transfert de la responsabilité de la gestion de la copropriété de l'entrepreneur au syndicat et d'établir la date à laquelle ce transfert doit s'opérer.

[87] La copropriété aura donc été administrée par l'entrepreneur à compter du 3 février 2005 jusqu'au 26 mai 2009.

Décision

[88] Le tribunal d'arbitrage annule la décision de l'administrateur datée du 15 septembre 2009 faisant l'objet du présent appel.

[89] Le tribunal d'arbitrage, faisant appel à l'équité, fixe la réception des parties communes au 27 mai 2009.

[90] Afin qu'il se conforme aux dispositions des articles 1104 et 1105 du C.c.Q., l'arbitre ordonne à l'entrepreneur, dans les 30 jours suivant la date la présente décision, de faire établir les états financiers de la copropriété par un comptable pour les périodes suivantes :

A) du 1^{er} juillet 2005 au 31 décembre 2005;

B) du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2006;

C) du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2007;

D) du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008;

E) du 1^{er} janvier 2009 au 26 mai 2009.

[91] En plus de faire établir les dépenses encourues pour le compte du syndicat, l'entrepreneur donnera mandat au comptable, dans le délai prévu au paragraphe précédent, de faire part au syndicat des copropriétaires de toute irrégularité qu'il aura constatée. Le mandat du comptable comprend le partage des coûts devant être assumés par les copropriétaires et l'entrepreneur en vertu de la déclaration de copropriété, pour chaque période mentionnée au paragraphe précédent et pour la portion de l'année au cours de laquelle chaque copropriétaire est devenu propriétaire de sa partie privative tel qu'illustré au tableau apparaissant à l'Annexe 1 faisant partie intégrante de la présente sentence arbitrale.

[92] En conséquence, le syndicat des copropriétaires est responsable de la gestion de la copropriété à partir du 27 mai 2009.

Analyse de la preuve des parties**Réclamation**

[93] La réclamation visée par la présente sentence arbitrale est celle que le bénéficiaire a transmis à l'administrateur le 18 juin 2009 (pièce A-1) qui fait l'objet du présent appel.

[94] Le montant réclamé était de \$5,886.64. Comme la Ville de Montréal a renoncé à la perception des amendes, soit une somme de \$3,200.00, en raison des réparations faites par le syndicat, la réclamation est réduite d'autant. La réclamation doit également être réduite de \$691.00 puisque le détecteur de gaine de toit n'a pas été remplacé. La réclamation s'établit donc à \$1,995.64.

Décision

[95] En raison de la date de réception des parties communes (27 mai 2009), la gestion de la copropriété appartenait à l'entrepreneur qui était le seul administrateur du syndicat des copropriétaires lorsque les sommes réclamées ont été déboursées. L'entrepreneur devra donc rembourser \$1,995.64 au syndicat des copropriétaires .

[96] Toutefois l'entrepreneur pourra inclure ces dépenses dans la comptabilité des déboursés encourus pour le compte du syndicat pendant la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 26 mai 2009.

[97] Bien qu'ayant été encourues à cause de la négligence de l'entrepreneur, pleinement démontrée par le bénéficiaire, les sommes réclamées ne découlent pas des obligations contractuelles de l'entrepreneur et ne constituent pas une malfaçon ou un vice caché au sens du *Règlement*.

[98] L'arbitre, cependant, réserve le droit du syndicat des copropriétaires de réclamer la somme en cause auprès du tribunal civil approprié.

[99] L'arbitre ordonne à l'entrepreneur de faire, dans les trente jours suivant la date de la présente sentence arbitrale, les travaux nécessaires au détecteur de ventilation au toit, comme il a convenu de le faire devant le conciliateur de l'administrateur le 13 août 2009, lors de l'inspection faite le 7 décembre 2009 en présence du représentant du syndicat des propriétaires et devant l'arbitre, avec obligation de résultats, pour se conformer au dispositif du Rapport de l'agent Vicky Mokas du 6 décembre 2007, le tout conformément à la norme CANULC-S524-01.

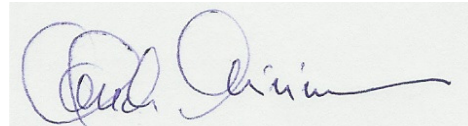
[100] Le défaut de l'entrepreneur de se conformer à la présente ordonnance entraîne l'obligation pour l'administrateur de faire exécuter ces travaux dans les 30 jours suivants.

[101] Les autres sommes réclamées par le bénéficiaire pour des travaux exécutés après le 18 juin 2009 devront faire l'objet d'une nouvelle réclamation auprès de l'entrepreneur et de l'administrateur.

Coûts d'arbitrage

[102] Compte tenu des dispositions de l'article 123 du *Règlement* sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Fait et daté à Montréal, le 3 mars 2010

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink. The signature is cursive and appears to read 'Claude Mériteau'.

Claude Mériteau, arbitre

Annexe 1- Répartition des frais de condo entre les copropriétaires et l'entrepreneur

Condo no	Date propriétaire	% Surface	% frais copropriétaires	% frais entrepreneur	Ventes
201	2005-02-17	5.29	5.29	94.71	1
R05	2005-02-25	4.15	9.44	90.56	2
303	2005-02-25	4.70	14.14	85.86	3
204	2005-03-08	5.25	19.39	80.61	4
203	2005-03-11	4.10	23.49	76.51	5
301	2005-03-23	5.03	28.52	71.48	6
R02	2005-03-24	4.38	32.90	67.10	7
305	2005-03-24	4.50	37.40	62.60	8
404	2005-04-15	5.59	42.99	57.01	9
S01	2005-04-20	2.69	45.68	54.32	10
R03	2005-06-17	4.20	49.88	50.12	11
403	2005-06-27	4.45	54.33	45.67	12
R01	2005-06-29	4.13	58.46	41.54	13
405	2005-08-17	4.67	63.13	36.87	14
202	2005-10-12	4.55	67.68	32.32	15
401	2005-10-26	5.19	72.87	27.13	16
R04	2005-10-28	4.64	77.51	22.49	17
302	2005-11-14	4.73	82.24	17.76	18
304	2005-12-02	4.99	87.23	12.77	19
402	2007-03-26	5.33	92.56	7.44	20
205	2007-11-01	4.75	97.31	2.69	21
Stationnements	non-vendus	2.69		2.69	