

ARBITRAGE

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° :
GAMM 2011-12-012
APCHQ 11-273FL

Date : 10 avril 2012

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 3616-3630 EVELYN

Bénéficiaire

c.

9084-1529 QUÉBEC INC. (CONSTRUCTION J.M.C.)

Entrepreneur

Et

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

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

- [1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage du 26 avril 2011 concernant la décision rendue par l'administrateur du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc;

PRÉLIMINAIRES

- [2] Les parties ont admis et convenu de ma nomination et juridiction à rendre une décision sur cette demande d'arbitrage. Elles ont aussi accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition si cela s'avérait le cas;
- [3] Aucune requête préliminaire n'a été présentée par l'une ou l'autre des parties;
- [4] La deuxième sous-section de la Section II du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. C.B-1.1, r.0.2, ci-après **le Règlement**) soit les articles 25 et suivants, s'applique en instance, puisqu'il s'agit d'un bâtiment détenu en copropriété divise.
- [5] Le cahier de pièces émis par l'Administrateur est déposé de consentement pour faire preuve de son contenu;
- [6] L'audition a lieu à la salle 203 du Centre communautaire Marcel-Giroux au 4501, rue Bannantyne, Montréal, Québec, H4G 1E3;
- [7] Les témoins ont été assermentés avant d'être entendus;

QUESTION EN LITIGE

- [8] Le Bénéficiaire porte en arbitrage la décision de l'Administrateur du 26 avril 2011, pièce A-9;
- [9] Cette décision de l'inspecteur-conciliateur Manuel Lago, B. Arch., se base sur le non respect du délai de dénonciation de la découverte du vice de conception, de construction ou de réalisation et des vices de sol ou dans le cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation;
- [10] La décision sous étude se lit ainsi :

« 1. Murs de soutènement et structure des balcons

Les faits

Le syndicat dénonce un problème associé au mur de soutènement de même qu'à la structure en acier des balcons situés sur la façade arrière du bâtiment, situation qui fut constatée le 13 février 2010 dans le cadre d'une inspection effectuée par *MOSE Home Inspection Services*.

Un vide d'environ 1½ po de hauteur est présent entre le dessus du mur de fondation et le dessous de la plaque d'assise de la colonne d'acier, lequel se résorbe quelque peu en saison chaude.

Ce phénomène se produit pour chacun des deux poteaux situés immédiatement de chaque côté de l'escalier central.

Le problème dénoncé avait fait l'objet d'un rapport d'ingénierie en date du 3 juin 2009, lequel avait conduit l'entrepreneur à effectuer des travaux correctifs au cours du même été.

Les travaux ont consisté à installer des pieux fixés au mur de soutènement et enfoncés jusqu'au sol compétent afin de stabiliser et empêcher tout mouvement vertical.

Les pieux ont été installés à quatre endroits, soit aux extrémités droite et gauche, de même que chaque côté de l'escalier central.

Lors de l'inspection, l'administrateur a constaté que les plaques d'assise des colonnes d'acier supportant l'escalier central et les trois balcons situés aux étages supérieurs sont légèrement tordues et décollées du dessus du mur de soutènement d'une distance inférieure à ¼ po, et ce, de chaque côté de l'escalier central.

Les plaques d'assise situées aux extrémités droite et gauche du mur de soutènement ne sont pas quant à elles décollées.

ANALYSE ET DÉCISION (point 1) :

Les bénéficiaires ont déclaré avoir découvert la situation décrite au point 1 au cours du mois de février de l'année 2010.

Quant à l'administrateur, il fut informé par écrit de l'existence de cette situation pour la première fois, le 14 octobre 2010.

En ce qui a trait au délai de dénonciation, le contrat de garantie stipule que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

Dans le cas présent, il appert que le délai de dénonciation excède le délai raisonnable qui a été établi par le législateur et par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ce point. »

LA PREUVE

- [11] Le témoin **Éric Blackburn** dépose pour faire preuve de la connaissance du Syndicat de copropriété 3616-3630 Evelyn (ci-après appelé le "Bénéficiaire"), le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires du 26 mai 2010. Au point 4(a),

ce procès-verbal, pièce B-5, mentionne le problème de fissure à la cage de béton servant de base/appui aux balcons arrières;

[12] Effectivement, le procès-verbal du 26 mai 2010, pièce B-5, mentionne à l'item varia :

"a. Discussion sur le travail fait sur le ciment des unités du sous-sol et des rapports d'inspection obtenus des nouveaux propriétaires. Il n'y a pas de correction urgente à apporter. À surveiller et rediscuter l'an prochain.

(...)

e. Blair se propose pour appeler à l'APCHQ pour faire part des problèmes décelés dans son rapport d'inspection afin de voir si la garantie s'applique. Aussi, nous tenterons de faire venir un inspecteur avant la fin de la garantie (2011) afin de faire corriger les problèmes (s'il y a lieu) tant que la garantie s'applique.

(...)." "

[13] Si je considère que le 26 mai 2010 est la date de la découverte du Syndicat des Copropriétaires de l'existence du désordre, le délai de dénonciation de 6 mois est respecté, puisque l'avis donné à l'administrateur est du 14 octobre 2010, pièce A-6;

[14] Le procureur de l'Administrateur admet que le Bénéficiaire prend connaissance du rapport d'un expert d'un des nouveaux copropriétaires à cette réunion du 26 mai 2010.

[15] Par ailleurs, l'une des particularités de la présente affaire consiste au fait que des travaux de réparation ont été effectués par l'Entrepreneur. Comme l'expliquera monsieur **Jean-Marc Turcotte**, le représentant de l'Entrepreneur, des pieux vissés ont été installés aux murs de fondation arrières et de côté du projet Evelyn, Phase I à IV, à l'été 2009;

[16] Le projet Evelyn, a été construit en 4 phases. Chacune des phases consiste en des bâtiments de 8 unités d'habitation détenues en copropriété et dont la gestion est effectuée par un syndicat de copropriété;

[17] Le projet terminé dans sa totalité sera sujet de réparations. Effectivement, suite aux constatations de l'Entrepreneur d'un vice de sol, les quatre bâtiments seront sujets de la pose de pieux;

[18] Ces travaux seront faits à la suite de plainte de l'un des syndicats du projet, celui de la phase 1, le Syndicat de la copropriété 3600-3614 Evelyn (ci-après Syndicat Phase 1) auprès le l'Administrateur et de l'Entrepreneur;

[19] En 2008, madame **Colette Gour** a fait une plainte à l'Administrateur à titre de présidente du Syndicat Phase 1. Son avis du 6 juin 2008, pièce B-2, dénonce aussi le désordre constaté pour les autres bâtiments voisins, dont celui sujet de l'arbitrage de ce dossier. Le 2^{ème} paragraphe de l'avis, B-2, mentionne :

« Toutes les phases des condos (adresses civiques de 3600 à 3662 Evelyn) étant construites de la même façon, nous avons regardé la structure de ciment des condos du sous-sol de notre phase et y avons constaté des fissures dans le ciment. »

[20] Cette dénonciation a été suivie d'une demande d'ouverture de dossier à l'Administrateur, pièce B-3, et d'une décision, pièce B-4. La décision de l'Administrateur rejette la réclamation et n'a pas fait l'objet d'une demande d'arbitrage;

[21] Les conclusions de cette décision du 8 octobre 2008, pièce B-4, expriment ce qui suit:

« APPUIS DES BALCONS

Les faits

Le syndicat dénonce la détérioration des appuis des balcons situés à l'arrière du bâtiment.

Un syndicat voisin, celui des unités 3632 à 3646, aurait fait inspecter l'état de la structure des balcons par les pompiers et ceux-ci auraient, selon le syndicat, déduit qu'il serait préférable de ne pas utiliser les balcons car le béton des fondations se désagrègeait.

Le syndicat aurait alors vérifié l'état de la structure de ses balcons et aurait constaté la présence de fissures dans le béton.

Selon l'entrepreneur, la présence de fissures à proximité d'un appui des balcons des unités 3632 à 3646 serait due à l'infiltration et au gel d'eau dans les ouvertures d'ancrage de ces appuis et n'aurait menacé en rien la solidité de la structure des balcons.

Néanmoins, l'entrepreneur aurait par la suite procédé à l'installation de plaques d'acier pliées peintes à proximité des appuis des balcons des unités 3600 à 3662.

L'inspection a permis d'observer la structure des balcons, leurs appuis ainsi que le muret de béton supportant l'ensemble, autant pour les unités 3600 à 3614 que pour les unités 3632 à 3646.

Aucun indice de mouvement pour l'ensemble n'a été constaté et les fissures capillaires observées résultent vraisemblablement d'un comportement normal des matériaux.

ANALYSE ET DÉCISION (point 1) :

On constate que le point 1 a été dénoncé par écrit dans la deuxième année de la garantie laquelle porte sur les vices cachés.

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

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

- [22] En contre-interrogatoire, Madame Gour mentionne qu'elle a appelé l'administrateur au service à la clientèle et savait qu'elle ne pouvait représenter les syndicats de chacune des quatre phases. Malgré cela, elle a étendu sa dénonciation à toutes les phases;
- [23] Mme Gour confirme que l'inspecteur de l'Administrateur, lors de sa visite en 2008, a examiné toutes les phases;
- [24] À la suite de la décision, le problème constaté est devenu plus important à l'hiver 2008-2009. Au printemps 2009,, l'Entrepreneur procédera à des travaux correctifs après avoir été requis, à nouveau par Mme Gour, de venir constater l'évolution de la situation. L'Administrateur n'a pas été avisé de l'évolution des fissures suivant la période hiver/printemps-gel/dégel, ni des travaux;
- [25] Ces travaux ont été effectués sur l'ensemble des fondations des 4 phases d'unités d'habitations qu'il a construites;
- [26] Madame **Lise Pécelet** est propriétaire de l'unité 3618. Elle témoigne qu'à la suite des réparations effectuées par l'Entrepreneur (pose de pieux de soutènements) en juin 2009, tout est impeccable;
- [27] Elle a pris possession de son unité, située au sous-sol, en septembre 2006. Le syndicat requérant est formé depuis novembre 2006 et elle ne fait pas partie de son exécutif ou du conseil d'administration;
- [28] Les fissures en 2008-2009 étaient apparentes et lui apparaissaient plus importantes chez elle que dans les bâtiments voisins;
- [29] Les fissures au bâtiment sujet du présent arbitrage sont plus importantes que celles affectant la phase 1, ce que confirme madame Pécelet;
- [30] Après les travaux de pose de pieux effectués en 2009, les plaques de métal et boulons étaient bien assujettis et il n'y avait plus de fissure apparente;

- [31] Monsieur **Jean-Marc Turcotte** est le représentant de l'Entrepreneur et est la personne qui a fait affaire avec madame Gour. Il a constaté qu'il y avait des mouvements de sol en 2008-2009 sur l'ensemble des bâtiments du projet Evelyn;
- [32] Il a supervisé les réparations de pose de pieux aux pourtours des fondations aux endroits qui s'affaissaient. Selon lui, ces travaux sont suffisants, l'ouvrage est maintenant stabilisé;
- [33] Il n'a rien à dire à propos de la dénonciation à l'Administrateur par le bénéficiaire et l'entrepreneur n'a pas non plus fait une telle dénonciation. Il a reçu une copie de la décision, B-4. Il ne savait pas et n'a pas communiqué avec l'Administrateur ni ne savait qu'il fallait le faire lorsqu'il a décidé de faire les travaux de stabilisation des fondations, au printemps 2009;
- [34] Pendant les travaux, il a constaté que le drain est bien posé. Il ne s'explique pas pourquoi des fissures sont apparues de nouveau aux murs de fondation de la phase 3616-3630 et non aux autres phases après les travaux de réparation;
- [35] Selon lui, les fissures qui sont réapparues sont des fissures capillaires;

AUTORITÉS

- [36] Les parties ont appuyé leur argumentation de plusieurs décisions dont je cite les passages qui m'apparaissent pertinents à l'analyse de la présente affaire :

Forest et Habitations Jean-Claude Blais Inc., Me Jean Moisan, arbitre, Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S07-031901-NP 2007-10-02

" [...]

[12] Ils soumettent que l'entrepreneur a donné suite à leur première plainte en faisant des travaux de correction, donc qu'il a respecté ses obligations légales et contractuelles. Ils n'avaient pas à mettre en cause l'administrateur de la Garantie. Ce serait en février 2007 qu'ils auraient constaté que les travaux correctifs étaient inefficaces et leur entraîneraient des inconvénients et des pertes à moyen et long terme. Ils ont alors décidé de porter une nouvelle plainte et de mettre en cause l'administrateur.

[13] La proposition des bénéficiaires ne peut être reçue. Le manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles est différent des mesures qu'il peut éventuellement accepter de mettre en œuvre pour y remédier. C'est la constatation du manquement, dans le présent cas le vice du sol, qui constitue le point de départ du processus. Pour que la garantie joue, il faut que cette situation soit dénoncée à l'administrateur.

[14] Le texte du contrat, de même, que celui du règlement sont clairs à ce sujet. J'y ajoute celui de l'article 18 du règlement et celui de l'article 6.9.1 du contrat qui est au même effet. Cet article concerne les réclamations et se lit :

« Dans le délai de garantie d'un, trois, ou cinq ans, selon le cas le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation en vue d'interrompre la prescription. »

[15] On en comprend facilement que dès sa constatation, il faut dénoncer le défaut à l'administrateur. Le fait que le constructeur reconnaisse sa responsabilité et offre de faire certains travaux n'est pas une raison valable pour ne pas mettre l'administrateur au courant de la situation ce qui engagera automatiquement la Garantie Qualité habitation dans le processus d'enquête, de surveillance et de correction.

[...]”

Syndicat de copropriété « Au pied du pont 2 » et Services d'immeubles Groupe Xpansion Inc., M. Claude Dupuis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 071977-1 et 2007-09-012, 2008-02-21

” [...]

[34] Or, à l'article 27 du plan de garantie, on indique qu'après réception des parties communes, toutes les malfaçons ou vices doivent être dénoncés à la fois à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable ne devant pas dépasser six mois de leur découverte ; et ce, nonobstant le fait que l'entrepreneur a reconnu la malfaçon ou a accepté de procéder à des correctifs.

[...]”

Syndicat de copropriété 7000, chemin Chambly et Landry & Pépin Construction Inc., Me Michel A.-Jeannot, arbitre, Société pour la résolution des conflits (SORECONI), 080424001 et 041628-1, 2008-11-17.

” [...]

[17] La jurisprudence arbitrale (sous l'égide du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*) et l'état du droit tel que dicté par les tribunaux de droit commun est clair.

[18] À cet effet, je ferai miens les propos de notre collègue et arbitre Me Jean Philippe Ewart :

« En résumé, la dénonciation prévue à l'article 10 du Règlement se doit d'être par écrit, est impérative et essentielle, le délai de six mois prévu au même article emporte et est un délai de

déchéance, et si ce délai n'est pas respecté, le droit des Bénéficiaires à la couverture du plan de garantie visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés. »

[19] Une des conséquences de la déchéance de la perte ou forclusion d'exercice d'un droit particulier, tel que dans le cas sous étude est le fait que le droit du Bénéficiaire de requérir la couverture du plan de garantie n'est pas sujet aux dispositions de la suspension ou de l'interruption de la prescription applicable dans le cas des présentes. En situation de déchéance, le droit s'éteint dès que la période est expirée. Le titulaire du droit de ce fait ne peut même plus invoquer celui-ci par voie d'exception.

[...]

[23] La preuve révèle de plus que, et bien que l'Entrepreneur ait été avisé de la situation, le Bénéficiaire a fait défaut de dénoncer à l'Administrateur dans un délai raisonnable lequel, nous le savons, ne peut excéder six (6) mois à défaut, de la découverte ou survenance, de la première manifestation pour les motifs ci-haut exprimés au paragraphe [16], je ne pourrai donner suite à la demande du Bénéficiaire quant à ce point.

[...]”

Carrier et Construction Paul Dargis inc., Me Reynald Poulin, arbitre, Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S09-061001-NP, 2010-04-09

” [...]

[77] La première réclamation du Bénéficiaire fut adressée à Dargis par une lettre du 6 octobre 2008 (pièce R-1). Le Bénéficiaire a qualifié les fissures qu'il avait remarquées, après une discussion avec son voisin, qui lui avait fait remarquer les anomalies affectant sa résidence, comme étant « anormales ». Le Bénéficiaire ajouta à cette dénonciation que « cela ressemble malheureusement à un problème de pyrite » et que trois (3) coins des fondations semblaient présenter ce problème. À l'appui de cette lettre étaient jointes deux (2) photos qui exposent une problématique, selon le Tribunal, impliquant davantage qu'une problématique de crépis de surface. Des photos couleur produites au dossier d'arbitrage démontrent des altérations importantes du solage et qui apparaissent affectées plus que la surface de crépis. De plus, le Bénéficiaire a également témoigné avoir reçu, à l'appui d'une lettre datée du 14 octobre 2008 de Dargis (pièce A-5), une lettre de Béton Boisvert concernant la problématique dénoncée à l'Entrepreneur. Or, ce spécialiste de béton a également qualifié les fissures d' « anormales » et que celles-ci requéraient une expertise pour démontrer la cause du problème. Dans ce contexte, il fut même proposé, et exécuté quelques semaines plus tard, un prélèvement par carottage du mur de fondation et ce, afin que soient analysés les matériaux en place. Il a été au surplus proposé par ce fournisseur, pour éviter les infiltrations d'eau par les fissures, l'installation d'une membrane d'étanchéité temporaire jusqu'à ce qu'une décision soit rendue sur la cause du problème. Témoignant être rassuré par Dargis mais n'avisant aucunement l'Administrateur conformément aux dispositions du Règlement et du contrat de garantie (qu'il ne se souvenait pas avoir lu), le

Bénéficiaire attendit jusqu'au printemps suivant, après la visite d'un estimateur à sa résidence, avant de réactiver son dossier qui lui apparaissait, selon son témoignage, « en traitement ». Il fut alors admis que, pour une première fois, le Bénéficiaire avisa, à la suggestion de Dargis, l'Administrateur des problèmes affectant la fondation de sa résidence. Ainsi, un courriel et une lettre furent transmis à l'Administrateur le ou vers le 11 mai 2009 (pièces R-3 en liasse).

[...]

[78] Par conséquent et en application des dispositions du Règlement et du contrat de garantie, cette dénonciation écrite à l'Administrateur, laquelle doit être transmise en surplus de celle adressée à l'Entrepreneur, excédait la période de six (6) mois de la découverte ou la survenance du vice. Bien plus, même si les pertes occasionnées à la résidence du Bénéficiaire pouvaient être considérées comme étant graduelles, cette dénonciation écrite excédait de six (6) mois leur première manifestation. En prenant pour acquis que la demande de réclamation du Bénéficiaire, (pièce R-3) fut reçue par l'Administrateur le 12 mai 2009, le Bénéficiaire dépassait le délai de six (6) mois d'approximativement trente-cinq (35) jours.

[...]”

Renhaye et Construction Médiane inc., Me Jeffrey Edwards, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 22370-2722, 2009-19-005 et 13 185-56, 2010-05-11.

“ [...]

[10] À ce moment, soit en 2006 ou en 2007, les Bénéficiaires sont encore dans leurs délais pour se prévaloir de la protection du contrat de garantie de trois (3) ans par rapport à un vice caché. Le Bénéficiaire est sans doute de bonne foi. Il attendait que l'Entrepreneur agisse par rapport à ce problème. Si, à partir de ce moment ou d'un délai normal d'attente, le Bénéficiaire avait envoyé un avis écrit dans les six (6) mois suivants, il aurait été dans ses délais, selon nous. Cependant, il a attendu environ deux (2) ans plus tard, soit le 5 mai 2009, avant d'envoyer un avis écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[11] Malgré la bonne foi du Bénéficiaire et malgré l'opportunité qui lui a été donnée par le Tribunal d'arbitrage d'expliquer ou de justifier le passage de cette longue période avant d'envoyer un avis écrit selon les formalités requises, aucune explication satisfaisante n'a été donnée de sa part. Le Bénéficiaire a expliqué qu'il croyait que la protection en vertu de la garantie était uniforme et avait une durée de cinq (5) ans et qu'il suffisait, pour protéger ses droits, d'envoyer une dénonciation écrite à l'Administrateur avant l'expiration d'une période de cinq (5) ans de la réception du bâtiment.

[...]”

Bessadok et Groupe Axxco inc., Me Johanne Despatis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2010-12-003 et 48 687-3017, 2011-01-31

" [...]

[42] De même, le fait, comme c'est arrivé ici, qu'un entrepreneur reconnaisse à un moment donné auprès d'un bénéficiaire qu'il a possiblement problème et convienne d'effectuer de plus amples vérifications ou encore de s'en occuper, ne dispense pas le bénéficiaire de son obligation en vertu du *Règlement* d'en notifier directement l'administrateur, et ce à l'intérieur du délai stipulé de six mois, dans la mesure où tant qu'ils ne sont pas réglés, ces problèmes risquent de conduire à une réclamation auprès de l'administrateur.

[...]

Mailhot et Construction Paul Dargis inc., M. Claude Dupuis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) 2010-06-001 et 79969-1, 2011-03-10.

" [...]

[46] À l'égard des différents termes énoncés au plan de garantie relativement au vice caché et au vice majeur pour la détermination des délais, je cite ci-après l'arbitre Poulin :

Bien que les termes utilisés par le législateur au Règlement soient différents, quant au début de computation du délai de six (6) mois en cas de vice majeur, il n'en demeure pas moins que pour identifier une première manifestation d'un vice, le Bénéficiaire doit également pouvoir en soupçonner la gravité et l'étendue.

[...]

[49] Il n'a pas non plus été contredit que lors de cette visite, M. Fortin et M. Dargis ont tous deux affirmé à M. Mailhot que lesdites fissures ne résultaient point d'un cas de pyrite.

[50] Qui plus est, après cette visite, soit le 3 novembre 2008, M. Dargis écrivait à M. Mailhot « ...je tiens à vous dire qu'il y a, pour l'instant, aucune apparition de fissures pouvant laisser entrevoir un problème au niveau de votre béton... » et « S'il y aurait [sic] un doute de ma part, soyer [sic] sans craindre qu'il y aurait des expertises de faites... »

[...]

[52] Cependant, à la suite de telles conclusions de la part d'un architecte à l'emploi de la Garantie et d'un ingénieur propriétaire d'une entreprise de construction ayant dans le passé été confronté à des problèmes de pyrite, il n'en fallait pas plus pour apaiser la crainte du bénéficiaire.

[53] Il existe une preuve prépondérante à l'effet que lors de cette visite, M. Fortin n'avait pas le mandat d'inspecter la propriété de M. Mailhot ; c'est par hasard qu'il s'est retrouvé sur ces lieux, à la suite d'une visite officielle chez le voisin immédiat du bénéficiaire.

[54] Même si le présent dossier ne lui était pas attribué à ce moment là, M. Fortin demeurerait un professionnel et un architecte, ainsi qu'un représentant officiel de la Garantie.

[55] Je cite maintenant l'arbitre Despatis :

La bénéficiaire a raconté en avoir alors immédiatement avisé verbalement des représentants de l'entrepreneur qui lui auraient dit de laisser passer l'été, ce qu'elle a fait. Son témoignage n'a pas été contredit. C'est donc l'entrepreneur qui a lui-même suggéré à la bénéficiaire d'attendre. Ce serait inéquitable que le temps consenti dans ces circonstances devienne subitement un délai déraisonnable.

(Soulignement du soussigné)

[56] Par la suite, il s'est écoulé une période de presque deux ans durant laquelle la situation des fissures est demeurée stable. Puis, en 2010, les fissures existantes ont progressé, et d'autres fissures importantes sont apparues, dont une dans les fondations. Et c'est à ce moment-là d'ailleurs que M. Dargis ainsi qu'un autre inspecteur-conciliateur de l'APCHQ, soit M. Gaudreau, ont reconnu que la situation s'apparentait à un cas de pyrite. À chaque étape du processus ci-devant décrit, M. Mailhot a fait preuve de diligence et n'a pas manqué à ses obligations à l'égard des événements.

[57] Vu ces circonstances, après analyse de la preuve, de la jurisprudence et du *Règlement*, le soussigné :

DÉCRÈTE que les premières manifestations sont réellement apparues au printemps 2010 et qu'ainsi, conformément à l'article 10.5 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le délai de dénonciation a été respecté."

Bégin et Construction G. Therrien inc., Me Claude Dupuis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 39712-3632 et 2011-06-001, 2011-05-30.

" [...]

[41] À l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le délai raisonnable de dénonciation, lequel ne peut excéder six mois de la découverte, est reconnu depuis plusieurs années comme en étant un de rigueur ou de déchéance ; ce délai ne peut être prolongé.

[42] La divergence réside plutôt maintenant sur le moment où le délai commence à courir, et dans une situation donnée, l'on rencontre les extrêmes.

[...]

[44] En ce qui concerne les vices, l'identification du début du délai est plus complexe, de sorte que le *Code civil du Québec* s'y est attardé.

[45] Pour ce qui est des vices cachés, l'article 10.4 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* nous réfère à l'article 1739 du *Code civil du Québec*, où le délai commence à courir au moment où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

[46] Quant aux vices majeurs, l'article 10.5 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* prescrit une dénonciation dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six mois de leur découverte ou de leur survenance.

[47] À l'égard des différents termes énoncés au plan de garantie relativement au vice caché et au vice majeur pour la détermination des délais, je cite ci-après l'arbitre Poulin :

Bien que les termes utilisés par le législateur au Règlement soient différents, quant au début de computation du délai de six (6) mois en cas de vice majeur, il n'en demeure pas moins que pour identifier une première manifestation d'un vice, le Bénéficiaire doit également pouvoir en soupçonner la gravité et l'étendue.

[48] Dans le présent dossier, la divergence relativement au début du délai de dénonciation est d'environ 12 mois ; l'administrateur prétend que ce délai débute à l'automne 2009 lors de l'apparition d'une première fissure sur le plancher du garage, tandis que les bénéficiaires prétendent que ce délai débute à l'automne 2010 lors de l'application du scellant sur ce même plancher.

[...]”

Coloccia et Trilikon Construction inc. Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), Me Jean Philippe Ewart, S09-231001-NP, 2010-07-30.

“ [...]

[30] Tant les textes de l'article 10 du Règlement que les dispositions applicables au Code civil, dans le cadre de la présente demande alléguant vices cachés, que l'on retrouve à l'article 1739 C.c.Q. :

1739. 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.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

requièrent une dénonciation par écrit. On note d'autre part dans un cas comme dans l'autre le concept de découverte comme point de départ du délai; on s'y adressera en plus de détails ci-dessous.

[...]

[34] Le point de départ du délai est fondé sur la connaissance du vice par l'acheteur. Tenant compte des textes législatifs cités ci-haut, dans le cadre de la présente demande alléguant des vices cachés, c'est le terme « découverte » qu'il faut cerner d'à propos.

[35] Cette détermination repose sur le comportement des parties ainsi que sur la nature du vice visé.

[36] Dans les circonstances des présentes, où le vice allégué peut apparaître de façon progressive, il faut d'autre part assurer l'application des paramètres prévus par l'article 1738 C.c.Q. où le délai commence à courir « ...du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue. » et de cadrer cette approche avec les dispositions du Code civil au Titre de la Prescription extinctive qui stipule d'autre part que :

« **2926.** Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois. »

[37] La doctrine, sous la plume en 2008 de Me J. Edwards dans son ouvrage *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois* analyse en grand détail le choix du mot « découverte » à l'article 1739 C.c.Q. :

« La première partie de l'article tient pour acquis que la connaissance du vice s'acquiert dès la première manifestation de celui-ci. Or, le vice peut apparaître de manière progressive. Ses premières manifestations paraissent alors anodines et peuvent tout autant être imputées à des phénomènes normaux. L'existence du vice ne se confirme qu'après des signes plus révélateurs. ... Le législateur a consacré cette règle [que la connaissance déterminante était celle de « l'étendue de la gravité du vice] dans l'article 1739 C.c.Q. qui prévoit expressément que, lorsque le vice « apparaît graduellement », le délai ne court que du « jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue ». Cette précision confirme à la fois que le véritable élément déclencheur du délai est la connaissance du vice par l'acheteur et que celle-ci doit être évaluée de manière objective. Le délai court dès que l'acheteur « a pu » soupçonner l'existence du vice et non depuis la découverte ou la connaissance réelle de celui-ci. ... »

[38] L'auteur, Me Edwards, poursuit en soulignant le concept de base en droit applicable que le droit d'action n'est que lorsque le préjudice est certain et lie cet énoncé aux termes de 2926 C.c.Q. :

« À vrai dire, les tribunaux québécois reconnaissent, depuis déjà longtemps, que le droit d'action ne peut naître avant que le préjudice qu'il vise à réparer ne soit certain. En droit nouveau, la règle est formellement reconnue aux termes de l'article 2926 C.c.Q. Même si sa formulation laisse à désirer, l'article précise que lorsque le préjudice « se manifeste graduellement ou tardivement », le délai de prescription « court à compter du jour où il se manifeste [de manière importante] pour la première fois »

On note que l'auteur insère « ...[de manière importante]... » à son texte explicatif dans le cadre de l'énoncé repris de l'article 2926 C.c.Q.

[39] Enfin, la doctrine nous enseigne sous la plume de Jean Louis Baudoin, citant d'autre part une jurisprudence abondante de nos tribunaux, que, dans le cadre de non-simultanéité de la faute et du dommage, soit la situation sous étude :

« ... l'on doit se reporter au fondement même de la prescription extinctive : la sanction d'une conduite négligente. On doit donc, à notre avis, partir du jour où une victime raisonnablement prudente et avertie pouvait soupçonner le lien entre le préjudice et la faute. »

[40] Applicable en l'espèce, Baudoin conclut que la réalisation du préjudice se doit d'être entendue dans un sens subjectif, qu'il faut que la victime l'ait identifiée et que la connaissance du préjudice et donc du dommage est essentiellement à la réunion des conditions juridiques du droit de poursuite.

[41] L'appréciation par le Tribunal du moment de la découverte ou de la connaissance par les Bénéficiaires se doit de s'appuyer sur l'ensemble de la preuve qui lui a été présentée et c'est pourquoi le Tribunal a entre autre pourvu à la reproduction des passages pertinents des correspondances entre les Parties (où les Bénéficiaires réfèrent au terme (problems » mais dans un contexte selon nous de « unresolved issues » et « issues » ou « tasks » « to be resolved »).

[42] Cette appréciation s'appuie d'autre part sur le fardeau de preuve applicable, sur lequel s'exprime notre Cour suprême dans un jugement unanime récent de 2007 traitant de la garantie contre les vices cachés en droit québécois, sous les motifs conjoints des juges Lebel et Deschamps :

« ...Contrairement à la présomption de connaissance imposée au vendeur, aucune présomption de connaissance ne pèse sur l'acheteur, qui est toujours présumé de bonne foi. Le fardeau de prouver la connaissance réelle du vice repose donc toujours sur le vendeur : Jobin, P. 464; Pourcelet, p. 149; T. Rousseau-Houle, *Précis du droit de la vente et du louage* (2^e éd. 1986), p. 134 »

[...]

[44] Le Tribunal considère que l'Entrepreneur dans le cadre d'une garantie contre les vices cachés a une obligation de renseignement tel que souligné par la Cour suprême sous la plume des juges Lebel et Deschamps dans la cause précitée *ABB c. Domtar* :

« Alors que la garantie contre les vices cachés est expressément prévue... au C.c.Q., l'obligation de renseignement découle plutôt du principe général de bonne foi (*Banque de Montréal c. Bail Ltée*, 1992 CanLII 71 (C.S.C.), [1992] 2 R.C.S. 554, p. 586; art 6, 7 et 1375 C.c.Q.) et du principe du consentement libre et éclairé. De plus, l'obligation générale de renseignement a un champ d'application beaucoup plus vaste que la simple dénonciation d'un vice caché. Elle englobe toute information déterminante pour une partie à un contrat, comme l'a souligné le juge Gonthier dans l'arrêt *Bail* (voir p. 586-587). Ainsi, l'on peut aisément concevoir une situation où le vendeur manquerait à son obligation de renseignement sans qu'il soit question de vice caché.

[...] Dans la mesure où une partie invoque la garantie du vendeur contre les vices cachés, l'obligation de renseignement se trouve en quelque sorte subsumée dans la grille d'analyse de la responsabilité du vendeur pour vices cachés... »

[...]

[46] En résumé, pour qu'il y ait « découverte » au sens de 1739 C.c.Q. et des dispositions applicables aux présentes, il est requis une connaissance d'un bénéficiaire prudent et averti qui agissant de façon diligente puisse soupçonner qu'une malfaçon ou vice est existante, ce qui requiert à tout le moins une indication suffisante d'un problème, et une connaissance que ce problème causera un préjudice certain.

[...]”

Bégin et Constructions SPR Pouliot inc., Me Reynald Poulin, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S09-191101-NP, 2010-04-15.

” [...]

[49] Ainsi, pour décider du moyen d'irrecevabilité, il faut déterminer si plus de six (6) mois se sont écoulés avant la réception par l'Administrateur et l'Entrepreneur de la demande de réclamation du **19 avril 2009** (pièce A-6), depuis la découverte du vice caché ou la découverte de la survenance d'un vice majeur ou en cas de vices ou pertes graduelles, de la première manifestation.

[...]

[68] Le soussigné n'a pas à déterminer, dans le cadre de la présente décision, laquelle de la garantie de réparation des vices cachés ou des vices

majeurs s'applique à la demande de réclamation du Bénéficiaire. Par contre, pour accueillir le moyen d'irrecevabilité, il faut que le Tribunal soit convaincu du non-respect de l'un ou l'autre des délais prévus pour ces types de garantie.

[69] Ainsi, l'avis écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, en cas de vices cachés, ne peut excéder six (6) mois de la découverte de ceux-ci au sens de l'article 1739 du Code civil du Québec. Or, il appert que la(les) manifestation(s) n'est(ne sont) apparue(s) que graduellement. Ainsi, lorsqu'une telle situation se présente, l'article 1739 du Code civil du Québec prévoit que le délai de dénonciation ne commence à courir que le jour où « l'acheteur (le Bénéficiaire en l'instance) a pu en soupçonner la gravité et l'étendue ».

[70] Les auteurs Jean-Louis Baudoin et Patrice Deslauriers, dans le traité La Responsabilité civile, 7^e Édition, VII II, Responsabilité professionnelle, s'exprime comme suit au sujet de cet article :

« Cette expression laisse libre cours à la discrétion judiciaire de s'adapter aux circonstances de chaque espèce, comme c'était d'ailleurs le cas sous l'article 1530 C.c.B.-C. que le vice soit immédiat, tardif ou graduel, le moment de sa connaissance par l'acheteur (le Bénéficiaire en l'instance) constitue la référence de base permettant de calculer le délai raisonnable de dénonciation. »

(les mots entre parenthèses sont de l'arbitre »

[71] De plus, Me Jeffrey Edwards, dans son ouvrage La Garantie de qualité du vendeur en droit québécois, ajoute ce qui suit au sujet de ce même délai :

« Le législateur a consacré cette règle à l'article 1739 C.c.Q., qui prévoit expressément que lorsque le vice « apparaît graduellement », le délai ne court que du « jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue », ce qui est appliqué par la jurisprudence. Cette précision confirme à la fois que le véritable élément déclencheur du délai est la connaissance du vice par l'acheteur et que celle-ci doit être évaluée de manière objective. » (p.227)

[72] En l'instance, le Tribunal est d'avis que tant le Bénéficiaire que l'Entrepreneur ont pu soupçonner la gravité et l'étendue de la manifestation problématique en cause qu'au **printemps 2009**. Bien plus, l'Administrateur lui-même a eu recours à un expert pour analyser les dommages à la résidence du Bénéficiaire.

[73] Mais, il y a plus.

[74] Si la manifestation décrite par le Bénéficiaire à sa demande de réclamation était visée par la garantie contre les vices majeurs prévue au Règlement et au contrat de garantie (pièce A-4), alors, le délai des dénonciations à l'Entrepreneur et à l'Administrateur ne pouvait excéder six (6) mois de la découverte ou survenance de ce vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. Dans le cadre de cette

garantie, le Tribunal voit, en cas de vices ou de pertes graduelles, un rapprochement évident avec les dispositions de l'article 2926 du Code civil du Québec, au chapitre de la prescription extinctive. Cet article prévoit ce qui suit :

« **2926.** Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois. »

[75] Bien que les termes utilisés par le législateur au Règlement soient différents, quant au début de computation du délai de six (6) mois en cas de vice majeur, il n'en demeure pas moins que pour identifier une première manifestation d'un vice, le Bénéficiaire doit également pouvoir en soupçonner la gravité et l'étendue.

[76] Me Jeffrey Edwards, dans son ouvrage La Garantie de qualité du vendeur en droit québécois, s'exprime comme suit à ce sujet :

« À vrai dire, les tribunaux québécois reconnaissent, depuis déjà longtemps, que le droit d'action ne peut naître avant que le préjudice qu'il vise à réparer ne soit certain. En droit nouveau, la règle est formellement reconnue aux termes de l'article 2926 C.c.Q. Même si sa formulation laisse à désirer, l'article précise que lorsque le préjudice « se manifeste graduellement ou tardivement », le délai de prescription « court à compter du jour où il se manifeste [de manière importante] pour la première fois ». » (p. 227)

[...]

[78] Ainsi, usant de la discrétion dont jouit l'arbitre soussigné dans le cadre du présent arbitrage quant à la détermination du début de computation du délai de six (6) mois, le moyen d'irrecevabilité de l'Entrepreneur doit être rejeté. Évidemment, ceci ne constitue qu'une décision interlocutoire portant sur le moyen d'irrecevabilité que les parties ont convenu de plaider de façon distincte dans le cadre d'une audition séparée. "

- [37] Je tiens ici à remercier l'avocat de l'Administrateur et monsieur Éric Blackburn, président et représentant du Bénéficiaire pour la pertinence des autorités soumises et leurs argumentations par écrit des 28 octobre et 10 novembre 2011;
- [38] Le Bénéficiaire souligne avec raison que la date de référence de l'Administrateur pour plaider le rejet de la demande d'arbitrage a changé. La décision sous examen (pièce A-9) fait référence à la découverte de la situation en février 2010, alors que dans sa plaidoirie, le procureur de l'administrateur réfère plutôt à la connaissance du désordre en 2008-2009. Quand est-il?

ANALYSE

[39] Les articles pertinents à la présente affaire sont les articles 27. 5° et 34 du Règlement :

« **27.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

1° ...

2° ...

3° ...

4° ...

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

[...]

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

1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans, selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

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

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

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

5° dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

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

7° (*paragraphe remplacé*). »

[40] De la lecture du Règlement et des décisions soumises par les parties, je subordonne mon analyse aux principes suivants :

“ *PRINCIPES* :

- 1) La date de réception des parties communes du bâtiment est la date du début de la garantie;
- 2) À compter de cette date, la garantie couvre, entre autres :

Le vice de conception, de construction ou de réalisation et les vices de sol, découverts dans les cinq (5) premières années et dénoncés dans un délai raisonnable qui ne peut excéder six (6) mois de sa première manifestation lorsqu'il s'agit de perte graduelle;
- 3) Les délais du Règlement sont de rigueur;
- 4) Il est requis de dénoncer le défaut de construction constaté à l'Administrateur en vue d'interrompre la prescription;
- 5) La dénonciation écrite à l'Administrateur, selon le cas, a pour effet d'interrompre la prescription d'un (1), trois (3) ou cinq (5) années (article 18 du règlement);
- 6) La dénonciation est essentielle et impérative;

- 7) L'inexistence de la dénonciation en temps utile amène la déchéance du droit, son extinction;
- 8) La reconnaissance par l'Entrepreneur d'un vice ou d'une malfaçon ne libère pas de l'obligation de dénoncer à l'Administrateur;
- 9) L'action de l'Entrepreneur sur un désordre de son ouvrage pourra venir affecter la connaissance du vice par le Bénéficiaire, (2010-06-001);
- 10) Une justification peut être donnée pour expliquer le passage du temps (2009-19-005);
- 11) Le Bénéficiaire ne peut alléguer sa propre turpitude et doit prendre les moyens pour connaître la gravité d'un désordre (S09-061001-NP);
- 12) L'intervention de l'Entrepreneur auprès d'un Bénéficiaire qui devient convaincu qu'un désordre n'en est pas un ou n'en est plus un soulève, selon les circonstances, une iniquité dans la computation du délai de dénonciation (2010-06-001);
- 13) Pour identifier une première manifestation d'un vice, le Bénéficiaire doit en soupçonner la gravité et l'étendue (2011-06-001);
- 14) La détermination de la découverte du vice caché ou vice majeur repose sur le comportement des parties ainsi que la nature du désordre visé (S09-231001-NP);
- 15) Afin de déterminer de la connaissance du défaut de construction, l'arbitre doit se reporter au fondement même de la prescription extinctive, la sanction d'une conduite négligente : ainsi, on doit partir du jour où une victime raisonnablement prudente et avertie pouvait soupçonner le lien entre le préjudice et la faute (S09-231001-NP);
- 16) Le fardeau de prouver que le Bénéficiaire connaissait le défaut de construction appartient aux autres parties qui l'allèguent (S09-231001-NP);
- 17) L'Entrepreneur et l'Administrateur ont un fardeau d'information et de renseignements auprès du Bénéficiaire (S09-231001-NP);
- 18) Les règles établies en vertu de l'article 1739 C.c.Q. sont applicables dans la détermination de la date de connaissance d'un vice par un Bénéficiaire lorsque le préjudice « se manifeste graduellement d'une manière importante » (S09-191101-NP);

[41] J'ai aussi fait l'examen de la déclaration de copropriété, Pièce A-3, afin de connaître le processus décisionnel du Syndicat de copropriété bénéficiaire en

instance. Ceci afin de déterminer du moment que le Syndicat, bénéficiaire en instance, apprend l'existence du défaut de construction sujet du présent arbitrage.

[42] Les articles 1052 et 1053 du *Code civil du Québec* édictent les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires apparaissent à cet acte constitutif;

[43] Voici le texte de ces articles:

« **1052.** La déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.

1053. L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.

Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires. »

[44] Voici les extraits de la Déclaration de copropriété divise d'un immeuble 3616-3630, rue Evelyn, Verdun du 4 octobre 2006, pièce P-3:

DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ DIVISE D'UN IMMEUBLE :

" (...)

5.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

(...)

ARTICLE 31. La composition du conseil d'administration du syndicat, les modalités de nomination des administrateurs, les conditions de leurs charges ainsi que les règles relatives aux réunions du conseil d'administration sont fixées tel que ci-après stipulé au RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE.

5.1.1 OBLIGATIONS ET DEVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 32. Les administrateurs sont considérés comme mandataires du syndicat. Ils doivent, dans l'exercice de leurs fonctions, respecter les obligations qui leurs sont imposées par la loi, la déclaration de copropriété et les règlements. Les administrateurs doivent agir dans les limites des pouvoirs qui leurs sont conférés avec prudence, diligence, honnêteté et loyauté dans l'intérêt du syndicat.

(...)

ARTICLE 34. Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, les administrateurs du syndicat doivent :

1° assurer le respect de la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes, assurer l'exécution des dispositions de la présente déclaration de copropriété et des règlements ainsi que les décisions de l'assemblée des copropriétaires par tous les copropriétaires, occupants et invités;

2° administrer l'immeuble, voir à sa conservation, sa garde et à l'entretien des parties communes, voir à la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété y compris l'exécution de tous les travaux nécessaires à cet égard;

3° représenter eux-mêmes le syndicat dans tous les actes civils, dans toute cause d'arbitrage et dans toute action ou procédure en justice ou désigner une ou des personnes pour y représenter le syndicat;

(...)

16° retenir les services professionnels légaux, comptables, administratifs et autres qui peuvent être requis pour la bonne administration de l'immeuble et pour assurer le respect de la loi, de la présente déclaration de copropriété et des règlements;

(...)

20° voir aux réparations qu'un copropriétaire est obligé de faire et qu'il ne fait pas dans un délai raisonnable; dans un tel cas, le copropriétaire est présumé avoir consenti à ce que le syndicat par l'entremise des administrateurs procède aux réparations et le copropriétaire doit rembourser au syndicat les dépenses encourues qui peuvent inclure tous frais de perception et d'honoraires légaux pour le recouvrement des dépenses entraînées par les réparations avec intérêt au taux de douze pour cent (12%) par année ou tout autre taux d'intérêt que peut déterminer le conseil d'administration du syndicat de temps à autre. Le syndicat peut percevoir le remboursement de ces dépenses au moyen de versements que les administrateurs échelonnent à leur discrétion et qu'ils doivent ajouter à la cotisation de tel copropriétaire. Le remboursement de ces dépenses est considéré être le paiement d'une cotisation supplémentaire aux charges communes due par tel copropriétaire et garantie par l'hypothèque légale en faveur du syndicat selon les termes de la loi.

5.1.2 ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 35. Toutes les décisions concernant le syndicat, la copropriété ou l'immeuble qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée des copropriétaires, sont de la compétence du conseil d'administration, dont notamment et sans limiter la généralité de ce qui précède :

(...)

5.1.3 RESPONSABILITÉ ET IMMUNITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(...)

ARTICLE 37. Chaque administrateur du syndicat est responsable, avec les autres administrateurs, des décisions du conseil d'administration, à moins qu'il n'ait fait

consigner sa dissidence au procès-verbal des délibérations. Un administrateur absent à une réunion du conseil est présumé ne pas avoir approuvé les décisions prises lors de cette réunion.

(...)

5.2.2.2 DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

ARTICLE 40. Les décisions concernant les actes ci-après énumérés ne peuvent être adoptées par l'assemblée des copropriétaires que suivant les dispositions du Code civil du Québec, à savoir :

-L'article 1097 édicte ce qui suit :

Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts (3/4) des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent :

- 1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;
- 2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;

(...)

6.2 RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS

ARTICLE 51. Les administrateurs peuvent contracter une assurance couvrant leur responsabilité civile pour les actes qu'ils posent dans l'exercice de leurs fonctions. Ils sont tenus de le faire s'ils en sont requis par les copropriétaires réunis en assemblée.

(...)

6.5 INDEMNITÉS D'ASSURANCE

ARTICLE 59. Pour tout dommage aux parties communes, le conseil d'administration du syndicat a seul le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites par suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat et de donner toute quittance requise et aussi d'agir pour tout copropriétaire d'une partie privative qui a subi des dommages à la suite de l'application des polices d'assurance souscrites par le syndicat. En ce cas, les administrateurs ont seuls le droit de déterminer les pertes subies, d'accepter tout règlement des réclamations produites et de donner toute quittance requise contre le versement des prestations d'assurance lorsque l'assureur ne choisit pas de remplacer ou de réparer les éléments endommagés, toutefois, les copropriétaires peuvent exiger que le conseil d'administration du syndicat agisse conformément à l'avis d'un évaluateur agréé.

ARTICLE 60. Tout paiement d'indemnité relatif à un sinistre, fait pas l'assureur à un fiduciaire, en vertu de l'assurance de choses souscrite par le syndicat, constitue une décharge complète et finale des obligations de l'assureur en vertu de telle assurance relativement à tel sinistre. Cet article ne doit pas être interprété comme niant le droit du syndicat assuré de contester tout paiement d'assurance, le cas échéant, en la manière prévue par la loi et par la police d'assurance souscrite.

(...)

7.3 AUTRES CONDITIONS

ARTICLE 78. Les copropriétaires ne peuvent, sans l'accord de l'assemblée des copropriétaires, exécuter des travaux, même dans leur partie privative, pouvant avoir une répercussion significative sur les parties communes.

ARTICLE 79. Aucun copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de sa partie privative, des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble décidés par le syndicat ou des travaux urgents.

(...)

CHAPITRE 8 : FIN DE LA COPROPRIÉTÉ

8.1 DESTRUCTION DU BÂTIMENT

ARTICLE 81. En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, les administrateurs doivent convoquer une assemblée spéciale des copropriétaires dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant le sinistre. Lors de cette assemblée, et après avoir été informés par les administrateurs des coûts de la reconstruction, des délais et autres modalités, les copropriétaires décident s'ils mettent fin à la copropriété selon la majorité prévue au Code civil du Québec et dont il est fait mention à l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

(...)

Malgré ce qui précède, lorsque la perte n'est pas importante, c'est-à-dire lorsque la reconstruction ou la réparation du bâtiment représente un déboursé, incluant l'indemnité d'assurance, de moins de vingt-cinq pour cent (25%) de la valeur à neuf de l'immeuble au temps de la destruction, le syndicat doit procéder à la reconstruction ou réparation du bâtiment sans qu'il soit nécessaire que la décision de reconstruire ou de réparer ou de mettre fin à la copropriété soit prise par l'assemblée des copropriétaires. Dans ce cas, le conseil d'administration est habilité à prendre toute décision. Il fait parvenir, par écrit, à chacun des copropriétaires un rapport l'informant de la situation.

(...)

1^o FENÊTRES, BALCONS ET PATIOS

a) Chaque copropriétaire dont la partie privative est attenante à un balcon ou à un patio doit assurer le **BON ENTRETIEN** et la propreté de ce balcon ou patio; il ne peut en changer l'apparence ni la consistance;

(...)

3^o JARDINS

Chaque copropriétaire d'une partie privative d'habitation située au **sous-sol**, doit toujours assurer et maintenir le bon entretien et la propreté du jardin dont il a la jouissance exclusive, à défaut de quoi le Conseil d'Administration pourra y procéder aux frais de ce copropriétaire, moyennant un avis écrit de dix (10) jours à cet effet. Il pourra

aménager le jardin dont il a la jouissance exclusive à ses frais et à sa convenance, mais d'une manière simple, de bon goût et en harmonie avec les jardins voisins. Ces lieux ne pourront être utilisés d'entrepôt de toutes sortes d'objets.

Chaque copropriétaire d'une partie privative située au sous-sol pourra aménager un patio, un arbre ou des arbustes sur le jardin dont il a la jouissance exclusive, en autant que la réglementation municipale le permette.

CHAPITRE 2 : FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

2.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU SYNDICAT

2.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, NOMINATION, INHABILITÉS ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

ARTICLE 100. (...) À compter de la première assemblée des copropriétaires le conseil d'administration du syndicat est composé de trois administrateurs.

(...)

ARTICLE 107. Le quorum à une réunion du conseil d'administration est fixé à deux.

(...)

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix des administrateurs, chacun des administrateurs détenant une voix.

ARTICLE 108. Les résolutions écrites, signées par tous les administrateurs, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une réunion du conseil d'administration. Un exemplaire de ces résolutions est conservé avec les procès-verbaux des délibérations.

(...)

2.1.2.4 PROCÈS-VERBAUX

ARTICLE 111. Les délibérations et décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux tenus et conservés conformément aux dispositions du CHAPITRE 5 de l'ACTE CONSTITUTIF DE COPROPRIÉTÉ.

(...)

ARTICLE 119. L'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer sur d'autres questions que celles inscrites à l'ordre du jour, à moins que tous les copropriétaires qui devaient être convoqués ne soient présents ou représentés et n'y consentent.

(...) "

ANALYSE

- [45] Lorsque l'on fait la relation entre ces articles de l'acte constitutif et le *Code civil du Québec*, on prend conscience que l'administrateur du syndicat de copropriété est son mandataire, article 321 C.c.Q. :

« **321.** L'administrateur est considéré comme mandataire de la personne morale. Il doit, dans l'exercice de ses fonctions, respecter les obligations que la loi, l'acte constitutif et les règlements lui imposent et agir dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés. »

- [46] Ainsi, les pouvoirs décrits à l'article 1039 C.c.Q. sont de la compétence du conseil d'administration :

« **1039.** La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Elle prend le nom de syndicat. »

- [47] De fait, tous les membres du conseil d'administration du syndicat sont responsables de leurs décisions et de celles du conseil (art. 2144 C.c.Q.), à moins d'avoir fait consigner leur dissidence au procès-verbal des délibérations (art. 337 C.c.Q.) :

« **343.** Le conseil d'administration peut désigner une personne pour tenir les livres et registres de la personne morale.

Cette personne peut délivrer des copies des documents dont elle est dépositaire; jusqu'à preuve du contraire, ces copies font preuve de leur contenu, sans qu'il soit nécessaire de prouver la signature qui y est apposée ni l'autorité de son auteur.

[...]

354. Les résolutions écrites, signées par toutes les personnes habiles à voter, ont la même valeur que si elles avaient été adoptées lors d'une réunion du conseil d'administration, d'une assemblée des membres ou d'une séance d'un autre organe. »

- [48] L'administrateur agit au nom du Syndicat qui est le mandant des copropriétaires;
- [49] Il est important de faire l'analyse des pouvoirs et devoirs des administrateurs, car ce sont les personnes qui agissent au nom du Syndicat des copropriétaires, le Bénéficiaire;

- [50] Ainsi, le copropriétaire qui n'est pas administrateur et connaît ou aurait dû connaître l'existence d'un défaut de construction n'engage pas le Syndicat dans la découverte de ce désordre. La preuve que le Syndicat connaît l'existence du désordre peut aussi se faire à l'aide des minutes d'Assemblée du Syndicat des copropriétaires. Je reviendrai sur cette preuve en instance.
- [51] Il appartenait au Bénéficiaire, le Syndicat de copropriété 3616-3630, rue Évelyn, Verdun, agissant de manière raisonnable, prudente et avertie de l'existence d'un défaut de construction, de le dénoncer à l'administrateur, au plus tard six (6) mois de la date de sa découverte;
- [52] La connaissance véritable de la gravité d'un désordre est une question de fait;
- [53] Ici, les réparations effectuées par l'Entrepreneur sont exécutées après que l'Administrateur ait qualifié la présence de fissures comme une situation qui « n'est pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné », (pièce B-4). Avant cette décision du 8 octobre 2008, l'Administrateur a tout de même constaté que *l'Entrepreneur aurait par la suite procédé à l'installation de plaques d'acier pliées peintes à proximité des appuis des balcons...* La preuve est à l'effet que ces plaques étaient placées aussi au bâtiment sujet du présent arbitrage. Je les ai constatées lors de l'Audition. Si une dénonciation avait été adressée par le Bénéficiaire à cette même époque en 2008, il m'apparaît que la décision aurait été similaire pour cette Phase 2. À tout événement, rien dans la preuve ne vient infirmer que l'Administrateur aurait décidé à l'encontre de cette décision.
- [54] Le syndicat de copropriété, bénéficiaire en instance, agit de bonne foi et dans les limites de ce qu'aurait fait le bon père de famille lorsqu'il n'avise pas l'Administrateur de ces réparations;
- [55] Il serait inéquitable de faire peser sur le Syndicat de connaître la gravité et l'étendue du défaut de construction corrigé par l'Entrepreneur alors que quelques mois auparavant, ce même vice n'a pas été qualifié d'important par celui à qui la situation doit être dénoncée. À cela s'ajoute la présomption de l'existence d'un vice caché, lorsque la détérioration du bien survient prématurément (art. 1729 C.c.Q.) lors d'une vente par un professionnel, ce qui est le cas en l'espèce et ce certain devoir d'informer, à titre de spécialiste, son client. Peut-on reprocher à un Bénéficiaire de ne pas avoir dénoncé un vice de construction lorsque l'Entrepreneur l'informe que cela n'en est pas un, ou fait des réparations sans trop donner d'explication? La lecture des autorités, des décisions de mes collègues-arbitres, du Règlement et ma compréhension de son adoption et des effets visés par le Législateur me convainc que le fardeau est plutôt porté sur l'Administrateur qui devra faire la preuve qu'une personne raisonnable savait ou aurait dû savoir, malgré les gestes de l'Entrepreneur, qu'il s'agit de la première manifestation d'un

défaut de construction qui affecte tellement l'utilité du bâtiment que cela le rend impropre à son usage;

- [56] À la lecture de l'article 34 du Règlement, on comprend que la dénonciation sert à faire un suivi administratif. Je ne partage pas l'avis de mes collègues arbitres qui voient dans cet article que l'Administrateur procédera à des vérifications de la qualité des travaux ou systématiquement constatera la présence d'un désordre. Le choix de la réparation appartient à l'Entrepreneur. Ici, l'Administrateur ne serait pas intervenu et n'aurait pu intervenir dans le choix des travaux à exécuter puisque l'Entrepreneur a choisi librement de faire des réparations. Si une dénonciation avait été adressée lors des travaux de pose de pieux par l'Entrepreneur, l'Administrateur lui aurait fait suivre une demande d'intervention et aurait alors appris que les travaux avaient été exécutés ou se faisaient. Les circonstances démontrent que le Bénéficiaire était satisfait de l'intervention. Ceci établi, l'administrateur n'aurait pas procédé à une inspection, puisque les parties s'entendaient et que les réparations s'effectuaient;
- [57] L'Administrateur avait constaté de la pose des plaques d'acier et avait qualifié la présence de fissures. Il a décidé *que ce point ne rencontre pas tous les critères du vice caché en ce sens qu'il n'est pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine* (extrait de la décision du 8 octobre 2008, pièce B-4). Dans ces circonstances, je suis convaincu que l'administrateur ne serait pas intervenu dans le choix de la pose de pieux, du moins cette preuve est absente;
- [58] Nous sommes ici en présence d'un préjudice qui se manifeste graduellement. Sa découverte survient lorsqu'il se manifeste de manière grave et importante pour une personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances. Ce jour est analysé de manière objective et en fonction des faits pertinents mis en preuve et chaque cas est un cas d'espèce.
- [59] Le procureur de l'Administrateur m'invite, à l'aide des décisions soumises, à décider qu'un bénéficiaire doit dénoncer un désordre aussitôt son premier effet observé. Il manque là, la preuve que le bénéficiaire connaissait sa gravité et son importance. Lorsqu'en présence d'un préjudice ou dommage qui évolue dans le temps, il m'apparaît trop lourd de faire peser sur le bénéficiaire de connaître toutes les implications d'un désordre surtout qu'ici, sa première observation n'a pas été qualifiée de grave par l'Administrateur;
- [60] Il m'apparaît plus adéquat et dans l'esprit de l'adoption du règlement, de sa rédaction et son analyse de considérer que le bénéficiaire, qui ne détient aucune connaissance des règles de construction d'un bâtiment résidentiel, découvrira la gravité d'un désordre en prenant tous les moyens qu'une personne raisonnable utiliserait dans les circonstances de la situation sous étude (agissant de façon prudente et diligente, article 1726 C.c.Q.).

- [61] Il appartiendra aux autres parties de faire la preuve que le bénéficiaire n'a pas agi de façon raisonnable et qu'il savait ou aurait dû savoir que sa première observation d'un dommage lui permettait de réaliser de la gravité et de l'importance du désordre. La preuve qu'une personne raisonnable agissant de manière diligente et prudente conclurait, selon le cas, à une manifestation du défaut de construction visé par la garantie de 1, 3 ou 5 ans;
- [62] Autrement, il m'apparaît que l'on demande aux bénéficiaires de faire vérifier les interventions de l'entrepreneur aussitôt qu'il constate un désordre. L'Entrepreneur qui effectue une réparation et n'informe pas le Bénéficiaire de l'étendue du vice qu'il corrige ne peut, par la suite, faire le reproche que ce même Bénéficiaire n'a pas dénoncé la manifestation du vice de construction. Dans l'application de ce principe strict de dénonciation, on omet de considérer que l'esprit du Règlement est la mise en place d'une relation de confiance entre un consommateur et un professionnel de la construction dûment reconnu par l'Administrateur.
- [63] Le règlement a été adopté par le législateur avec l'objectif que tous les bâtiments résidentiels neufs sur le territoire de la province de Québec seront construits par des professionnels qualifiés. Ce bâtiment est sujet d'une garantie d'ordre public, décrite dans le Règlement qui prend source dans les règles du droit civil édicté par le Code civil du Québec et ne peut être moins efficace;
- [64] Au surplus, ce Règlement donne le pouvoir aux arbitres qui examinent un différend de faire appel à l'équité, ce qui, à ma connaissance, est unique dans la législation de la province de Québec (art. 106 du Règlement).
- [65] En considérant l'esprit du règlement, ses objectifs, les devoirs imposés à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, il m'apparaît trop rigide et lourd de conséquence d'obliger un bénéficiaire qui se fie à son Entrepreneur qui exécute une réparation, de soupçonner la gravité et l'étendue du désordre qu'il a pu observer une toute première fois. La première manifestation d'un vice lors de pertes graduelles requiert une connaissance de la gravité et de l'importance du défaut de construction qui ne s'acquiert que lorsque sa nature rend le bâtiment impropre à son usage résidentiel;
- [66] L'une des compétences d'un arbitre siégeant en vertu du Règlement est de connaître le milieu de la construction et ses règles (art. 112). Bien souvent, plusieurs tentatives de réparations seront faites avant de découvrir spécifiquement le vice. L'exemple qui me vient est une infiltration, provenant d'un trou de clou, caché en partie par un calfeutrant. Son effet sera de voir une tache au plafond d'une pièce située deux étages plus bas. Seul le dégarnissage des plafonds et des murs sur tous les étages supérieurs amènera la découverte du trou de clou d'où provient l'eau. Plusieurs actions pourraient avoir été effectuées sur d'autres parties du bâtiment pendant des années qui laissaient réapparaître cette tache d'humidité, sans succès;

- [67] Ce qui est bénin et ne demandait qu'un simple calfeutrage devient plus tard une catastrophe. Selon moi, l'adoption du Règlement ne vise pas à exclure de la Garantie cette situation parce que ce bénéficiaire n'a pas avisé l'Administrateur la première fois qu'il a vu cette tache au plafond et sur lequel un Entrepreneur serait intervenu pour faire une réparation;
- [68] Lorsque nous sommes en présence d'un vice ou de perte graduelle, conformément aux principes de droit développés en vertu de l'article 1739 C.c.Q., le délai ne court que du jour où le bénéficiaire a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.
- [69] En instance, le Bénéficiaire a eu connaissance de la gravité et l'étendue du défaut de construction au moment où les rapports d'inspection, Pièce A-4 et A-5 lui sont dévoilés. Ces acheteurs potentiels d'unité d'habitation de la Phase II du Projet Evelyn, Messieurs Blair Evans et Éric Blackburn font l'achat d'une unité de copropriété et deviennent plus tard, chargés du dossier auprès de l'Administrateur et administrateur du Syndicat.
- [70] Seul l'administrateur du Bénéficiaire est une personne en autorité et a la responsabilité de prendre des décisions *pour la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété y compris l'exécution de tous les travaux nécessaires à cet égard*, pièce A-3. Messieurs Blackburn et Evans ne peuvent, en février et mars 2010, lier le Syndicat puisqu'ils n'en sont pas Administrateur, du moins cette preuve ne m'en est pas faite;
- [71] La connaissance des rapports A-4 et A-5 est confirmée par le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires du 26 mai 2010, pièce B-5;
- [72] Ainsi, à partir de la date de cette dénonciation à l'assemblée du 26 mai 2010, le Bénéficiaire ne peut nier qu'il ne connaît pas la gravité et l'étendue du vice de construction qui se manifeste après les réparations effectuées par l'Entrepreneur;
- [73] La dénonciation du 18 septembre 2010, pièce A-6 porte le cachet du 12 octobre 2010 dans son coin supérieur droit. Ce cachet vient contredire la lettre du service de la conciliation de l'Administrateur, aussi en pièce A-6, qui fait la mention que cette dénonciation est reçue le 14 octobre 2010. Il est plus probable que le cachet de réception du 12 octobre 2010 montre la date véritable de la réception de la dénonciation. Cette dénonciation a été reçue dans les délais de six (6) mois requis par le Règlement à l'Administrateur;
- [74] L'Entrepreneur ayant admis lors de son témoignage que nous sommes en présence d'un vice de sol, j'accueillerai la demande d'arbitrage du Bénéficiaire comme visée par l'article 27. 5° du Règlement;

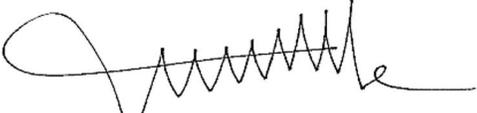
POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

DÉCLARE la présence de fissures aux murs de soutènement et structures des balcons sujettes et visées par la garantie en vertu de l'article 27.5° du Règlement, comme un vice de sol;

ORDONNE à l'Entrepreneur de procéder aux réparations nécessaires à la correction de ce vice de sol;

CONDAMNE l'Administrateur, conformément à l'article 123, aux entiers frais de l'arbitrage;



JEAN MORISSETTE, arbitre

* Tous les soulignements et accentuations dans cette décision sont de l'arbitre.

ÉRIC BLACKBURN, président
Pour le Bénéficiaire

JEAN-MARC TURCOTTE, président
Pour l'Entrepreneur

Me FRANÇOIS LAPLANTE, avocat
Procureur de l'administrateur

Date(s) d'audience : 18 octobre 2011

Date(s) de délibéré : Aucune

ÉRIC BLACKBURN pour
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 3616-3630 EVELYN
3620, Evelyn
Montréal (Québec) H4G 1P3
Bénéficiaire

Et

JEAN-MARC TURCOTTE pour
9084-1529 QUÉBEC INC.
7, Domaine Brome
Lac Brome(Québec) J0E 1R0
l'Entrepreneur

Et

ME FRANÇOIS LAPLANTE pour
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.
Savoie Fournier Avocats
5930, rue Louis-H. Lafontaine,
Anjou (Québec) H1M 1S7
Pour L'Administrateur

Date(s) d'audience : 18 octobre 2011