

**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 : CCAC

ENTRE : **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES HAVRE
BROMONT**

Bénéficiaires

C. : **CONSTRUCTION DULOR INC.**

Entrepreneur

ET : **LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)**

Administrateur

Dossiers CCAC : S21-071901-NP, S21-071902-NP, S21-071903-NP, S21-071904-NP, S21-071905-NP, S21-071906-NP, S21-071907-NP, S21-071908-NP, S21-071909-NP, S21-071910-NP

SENTENCE ARBITRALE SUR UN MOYEN PRÉLIMINAIRE

Arbitre : Me Sophie Truesdell-Ménard

Pour le Bénéficiaire : **Mme Valérie Trottier et M. Olivier Robitaille**
Case postale 57 – Bureau chef
Bromont (Québec) J2L 1A9

Pour l'Entrepreneur : **Mme Tania Dumesnil**
Construction Dulor inc.
1181, 94^e Avenue
St-Blaise-sur-Richelieu (Québec) JOJ 1W0

Et son procureur: **Me Mathieu Préfontaine**
Bélanger Paradis Avocats
6283, rue Beaubien Est
Montréal (Québec) H1M 3E6

Pour l'Administrateur :

Garantie de construction résidentielle

4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Camille Bélanger, conciliatrice

Et leur procureur :

Me Nancy Nantel

4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Date de l'audition :

26 avril 2022

Date de la Décision :

10 juillet 2022

Extraits pertinents du Plumitif

- 20.01.2021 Réclamation du bénéficiaire reçue par la GCR
- 18.06.2021 Décisions rendues par la conciliatrice pour l'Administrateur
- 17.07.2021 Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, par courriel
- 05.08.2021 Nomination de Me Sophie Truesdell-Ménard à titre d'arbitre
- 29.10.2021 Réception des cahiers de pièces de l'Administrateur, par courriel
- 23.02.2022 Tenue de la conférence téléphonique préparatoire et transmission subséquente du procès-verbal
- 26.04.2022 Audition virtuelle sur un moyen préliminaire par visioconférence (Zoom)
- 26.06.2022 Sentence arbitrale sur le moyen préliminaire

SENTENCE ARBITRALE SUR UN MOYEN PRÉLIMINAIRE

MANDAT, JURIDICTION ET QUESTIONS EN LITIGE SUR LE MOYEN PRÉLIMINAIRE

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « Règlement ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) (la « Loi sur le Bâtiment »), par nomination de la soussignée en date du 5 août 2021, le tout suivant une réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes (le « Plan de garantie ») relativement à une demande d'arbitrage du bénéficiaire parvenue au greffe du CCAC le 17 juillet 2021.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et la juridiction du Tribunal est donc confirmée.

- [3] Il s'agit d'un projet domiciliaire de copropriétés divisées résidentielles unifamiliales appelé « Havre-Bromont », dont les dix unités concernées portent les adresses 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, boulevard Bromont, à Bromont et 380, 382, 384, rue de Vaudreuil, à Bromont.
- [4] Les dix dossiers (un par unité) ont été réunis pour fins d'audition en arbitrage.
- [5] Une décision a été rendue dans chacun des dossiers par la conciliatrice Camille Bélanger, agissant pour l'Administrateur, le 18 juin 2021.
- [6] Cette décision fixe la réception des parties communes au 20 avril 2019, soit 6 mois après la date indiquée sur le formulaire d'avis de fin de travaux; en conséquence, elle juge que les dénonciations sont tardives, car transmises plus de 6 mois après la date de la réception des parties communes.
- [7] Le syndicat de copropriété (le « SDC ») bénéficiaire conteste cette date, faisant valoir n'avoir pas reçu ledit avis de fin de travaux avant sa transmission par courriel en juillet 2019.
- [8] La première question qui se pose dans cet arbitrage est donc de savoir si la date de réception des parties communes fixée au 20 avril 2019 par la conciliatrice est appropriée dans les circonstances ou si celle-ci doit être fixée à une autre date par l'arbitre soussignée.
- [9] Les parties ont convenu qu'il y avait lieu de trancher cette question de façon préliminaire; en effet, dans l'éventualité où une autre date était retenue par l'arbitre, le dossier serait retourné à la conciliatrice pour qu'elle rende une nouvelle décision sur la base de la date ainsi établie.
- [10] La présente sentence portera donc uniquement sur cette question préliminaire.

RÉSUMÉ CHRONOLOGIQUE DES FAITS PERTINENTS

- [11] Ont témoigné à l'audience :
- Olivier Robitaille, représentant du SDC bénéficiaire;
 - Sylvain Brunet, ancien président du SDC bénéficiaire;
 - Tanya Dumesnil, représentante de l'entrepreneur;
 - Camille Bélanger, conciliatrice.
- [12] Le SDC, agissant comme bénéficiaire, allègue de multiples malfaçons aux parties communes.

- [13] Le 13 juillet 2018, le SDC transmet à l'Entrepreneur Construction Dulor (« Dulor ») une mise en demeure (pièces B-18, B-10 et B-11, soit respectivement : le courriel de transmission, la mise en demeure et son annexe énumérant les déficiences) dénonçant ces malfaçons.
- [14] Le 4 mai 2019, lors d'une assemblée générale de la copropriété, il est mentionné que la livraison des parties communes n'a pas eu lieu, car aucun avis de fin des travaux n'a été reçu de Dulor, de sorte que la période de garantie de la GCR n'aurait pas encore débuté, tel qu'il appert du procès-verbal de cette réunion (pièce B-15, pages 4 et 6).
- [15] Le 8 juillet 2019, le SDC transmet à Dulor une nouvelle mise en demeure, cette fois pour obtenir l'avis de fin de travaux (pièces B-9 et B-14).
- [16] Le lendemain, Dulor transmet par courriel à Sylvain Brunet (« Brunet »), alors président du SDC, une copie de l'avis de fin de travaux daté du 1^{er} octobre 2018.
- [17] Brunet affirme cependant n'avoir jamais reçu l'avis de fin de travaux avant cette transmission par courriel.
- [18] Dès réception de la copie de l'avis par courriel, le SDC entame des démarches pour inspection par un professionnel (pièces B-9 et B-16) afin de soumettre ses réclamations à la GCR, l'entrepreneur n'ayant pas donné suite à ses plaintes pour malfaçons.
- [19] Le 11 novembre 2019, un rapport d'inspection de fin des travaux est produit par Sylvain Beauregard et Raphaël Dionne, lequel est transmis à Dulor et à la GCR par courriel le 2 décembre 2019 (pièces B-2 p.3, B-12 et B-13).
- [20] La réclamation du bénéficiaire est reçue par la GCR le 20 janvier 2021.
- [21] Les dix dossiers sont ouverts par la GCR le 3 février 2021 et le 5 février suivant, la GCR soulève la problématique des délais de dénonciation en ces termes : « *Il s'agit d'un délai de dénonciation déraisonnable et rends les dénonciations non accueillables. Un maximum de 6 mois est accepté et inscrit au contrat de garantie (art. 2.8)* » (pièce B-5, p.6).

ANALYSE

- [22] Pour fins d'analyse, l'arbitre traitera de la question préliminaire soumise comme suit :
- I. Est-ce que la détermination de la date de réception des travaux des parties communes faite par la conciliatrice est adéquate?

- (a) Est-ce que le SDC a reçu l'avis de fin de travaux en octobre 2018?
- (b) Sinon, est-ce que l'arbitre doit fixer la date de réception des travaux, selon les critères applicables?

II. Le cas échéant, à quelle date doit-on fixer la réception des travaux?

I. Est-ce que la détermination de la date de réception des travaux des parties communes faite par la conciliatrice est adéquate?

a. Est-ce que le SDC a reçu l'avis de fin de travaux en octobre 2018?

[23] Brunet est crédible lorsqu'il témoigne à l'audience n'avoir jamais reçu l'avis de fin de travaux posté par Dulor, précisant que la première fois qu'il l'a reçu, c'est via le courriel de Tanya Dumesnil (« Dumesnil ») de Dulor, le 9 juillet 2019.

[24] Lors de son témoignage, Dumesnil affirme catégoriquement avoir posté l'avis de fin des travaux à Brunet pour le SDC et à la GCR le 1^{er} octobre 2018 et l'arbitre soussignée la croit également.

[25] D'ailleurs, l'entrepreneur n'a aucun avantage à retarder l'envoi de ce document, car il influence le point de départ du délai de ses garanties.

[26] De plus, preuve est faite que la GCR l'a bien reçu, puisque le document est estampé à l'interne en novembre 2018.

[27] Le plus probable est qu'un problème postal soit à l'origine de cette déplorable situation.

[28] Je suis donc d'avis que le SDC n'a pas reçu l'avis de fin de travaux avant sa retransmission par courriel le 9 juillet 2019.

b. Sinon, est-ce que l'arbitre doit fixer la date de réception des travaux, selon les critères applicables?

[29] La jurisprudence nous enseigne qu'en l'absence d'une date de fin des travaux des parties communes conforme à l'article 25.1 du Règlement, il appartient à l'arbitre de déterminer celle-ci selon l'équité et la preuve soumise¹.

¹ *Syndicat des copropriétaires Les Villas du Golf et al. c. Les Maisons Zibeline*, Me Michel A. Jeannot, Arbitre, Décision arbitrale en date du 15 mars 2010 au dossier CCAC S09-180801-NP, citée dans *SDC 52, 54, 54A 1^{re} Avenue c. 4472985 Canada Inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 16 décembre 2016 au dossier S14-030401-NP. Voir aussi *SDC du 14815 Sherbrooke est c. 9101-9901*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 5 août 2011 au dossier CCAC S09-230701-NP et *SDC 52, 54, 54A 1^{re} Avenue c. 4472985 Canada inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 16 décembre 2016 au dossier CCAC S14-030401-NP.

[30] Notamment, dans l'affaire *Villas du Golf*², l'entrepreneur avait mandaté lui-même les professionnels, de sorte que l'avis de fin de travaux était invalide; l'arbitre a donc dû fixer la date de fin de travaux lui-même, selon les critères de l'article 25.1 du Règlement, les principes d'équité et la preuve soumise.

[31] C'est effectivement ce qu'il y a lieu de faire en l'espèce.

II. Le cas échéant, à quelle date doit-on fixer la réception des travaux?

[32] Examinons d'abord les dispositions pertinentes du Règlement.

[33] L'article 25 définit ainsi la « *fin des travaux des parties communes* » : « *la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs aux parties communes sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine* ».

[34] L'article 25.1 du Règlement, quant à lui, établit les critères applicables :

« 25.1. Aux fins de la présente sous-section, la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies :

1 les travaux sont terminés;*

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

3 l'avis de fin de travaux transmis par l'entrepreneur au syndicat, au moment où ce dernier n'était plus contrôlé par l'entrepreneur, l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;*

4 il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes. »*

[35] Quant au critère numéro 1, une preuve non contestée démontre que les travaux des parties communes se sont terminés en octobre 2018.

[36] D'ailleurs, à sa mise en demeure du 8 juillet 2019 (pièce B-14), au 4^e paragraphe, le SDC suggère la date du 28 octobre 2018 comme fin des travaux.

[37] De plus, Dumesnil témoigne à l'effet que les derniers travaux sur les parties communes ont été la complétion de l'asphaltage, qui s'est terminé à la fin septembre 2018, date à laquelle l'immeuble servait déjà à l'usage auquel il était destiné depuis un bon moment.

[38] Quant au critère numéro 2, la preuve non contestée est à l'effet que le syndicat de copropriété est formé depuis plusieurs années et que Dulor n'y a jamais siégé, ayant racheté ce projet d'un autre entrepreneur alors que certaines unités étaient

² *Syndicat des copropriétaires Les Villas du Golf et al. c. Les Maisons Zibeline* précitée note 1.

déjà complétées et livrées; le SDC n'est donc clairement plus sous le contrôle de l'entrepreneur au moment de l'émission de l'avis de fin de travaux.

- [39] Quant aux 3^e et 4^e critères, nous avons déjà établi que selon toutes probabilités, l'avis de fin de travaux a été transmis le 1^{er} octobre 2018, date à laquelle le SDC n'était plus sous le contrôle de l'entrepreneur, bien que non reçu par le SDC avant le 9 juillet 2019.
- [40] Il faut donc déterminer à quelle date on doit considérer l'avis de fin de travaux comme remis pour connaître le point de départ du délai de 6 mois du 4^e paragraphe de l'article 25.1 du Règlement qui, à son tour, fixe la date présumée de la réception.
- [41] Rappelons que la conciliatrice a fixé cette date de réception au 20 avril 2019.
- [42] À l'audience, la conciliatrice explique qu'elle a fixé cette date environ 6 mois après la date de la mise à la poste de l'avis de fin de travaux daté du 1^{er} octobre 2018, en allouant près de trois semaines pour sa réception.
- [43] Quant à l'arbitre soussignée, elle comprend ce qui suit de la preuve administrée.
- [44] Le 5 juillet 2018, le SDC transmet par courriel une mise en demeure à Dolor (pièce E-2) de transmettre l'avis de fin de travaux des parties communes et Dumesnil lui répond le même jour par courriel (pièce E-3) qu'il faut d'abord que les travaux des parties communes soient terminés, ce qui est prévu pour septembre 2018.
- [45] Dès octobre 2018, le SDC sait que les travaux convenus avaient été exécutés et que le bâtiment était en état de servir à l'usage auquel il était destiné : il propose en effet la date du 28 octobre 2018 pour la fin des travaux dans sa mise en demeure du 8 juillet 2019 (pièce B-14).
- [46] De plus, le procès-verbal de l'assemblée générale du 4 mai 2019 du SDC fait état au point 8.f) des informations suivantes :
- « Le CA n'a toujours pas de nouvelles de Dolor qui devrait avoir livré les parties communes depuis longtemps. Nous les contactons régulièrement mais sans résultats.*
- Madame Caroline Beaulne explique ce qu'est la livraison finale, partie légale qui doit être faite par tout promoteur. Tant que Dolor n'a pas livré les parties communes du projet Havre Bromont, le délai pour les garanties auprès de GCR n'est pas commencé, ce qui est un avantage pour nous car ce n'est qu'à partir de la livraison que débute le délai pour les garanties. ».*
- [47] Le SDC sait également qu'il devra mandater un professionnel à la suite de la réception de l'avis de fin de travaux, pour procéder à la réception (voir mise en demeure pièce E-2).

- [48] Il a également été mis en preuve que Brunet, à titre de président du SDC, faisait des suivis réguliers auprès de l'entrepreneur, généralement tous les deux mois, pour tout autre item non résolu.
- [49] Or, dans le cas de l'avis de fin de travaux non reçu malgré qu'il sait les travaux terminés, Brunet a laissé passer au moins dix mois avant de faire un suivi auprès de l'entrepreneur à cet égard, sachant très bien que la transmission de cet avis impacte le point de départ des garanties.
- [50] Dans un article des Développements récents en droit de la copropriété divise datant de 2011, l'auteur Avelino De Andrade s'est penché sur la nouvelle notion de réception présumée introduite au Règlement, et explique : « *En introduisant la notion de réception présumée, le législateur tend à responsabiliser le syndicat et à circonscrire la durée des garanties dans le temps.* »³
- [51] Le SDC aurait dû aviser l'entrepreneur de tout problème relatif à la réception de l'avis de fin de travaux dès lors qu'il avait conscience que les travaux étaient bien terminés.
- [52] L'arbitre soussignée est d'avis que l'on doit considérer l'avis de fin de travaux comme reçu au plus tard le 28 octobre 2018, date à laquelle le SDC admet que les travaux sont terminés dans sa mise en demeure pièce E-2.
- [53] La conciliatrice étant partie du 20 octobre 2018 comme date établie pour l'avis de fin des travaux afin d'établir le délai de 6 mois déterminant la date de la réception, la différence entre cette date et celle du 28 octobre 2018 est insignifiante et n'aura aucun impact sur les droits des parties.
- [54] Par ailleurs, les inconvénients pour les parties de changer la date établie par la conciliatrice seraient importants (délai et coûts pour retourner le dossier à la conciliatrice pour une nouvelle décision).
- [55] Ainsi, en l'absence d'avantages pour le bénéficiaire de changer la date de seulement 8 jours, dans l'intérêt de la bonne administration de l'instance et des principes de proportionnalité, l'arbitre soussignée n'interviendra pas pour changer la date déterminée par la conciliatrice.
- [56] En terminant, une remarque sur le droit de l'arbitre de faire appel à l'équité lorsque les circonstances le requièrent : ce recours à l'équité par le biais de l'article 116 du Règlement ne s'applique pas qu'aux bénéficiaires, mais s'applique également à l'entrepreneur et à l'Administrateur⁴.

³ De Andrade, Avelino, *Les garanties des bâtiments résidentiels neufs appliqués aux projets de copropriétés*, dans les Développements récents en droit de la copropriété divise, 2011, Barreau du Québec – Service de la formation continue, à la p.8.

⁴ Voir notamment *SDC MRLG c. Construction G Melatti*, Me Jeffrey Edwards, Arbitre, Décision arbitrale en date du 7 juin 2006 au dossier SORECONI 05071S001, à la page 7.

[57] Cette équité envers l'Administrateur est d'ailleurs un principe essentiel au bon fonctionnement d'un plan de garantie basé sur des calculs actuariels de risques : on doit pouvoir raisonnablement prévoir la durée de la garantie et on ne peut donc permettre aux bénéficiaires, par leur inaction, d'allonger indûment celle-ci.

[58] La lecture de cet extrait de la sentence rendue dans *SDC MRLH*⁵ est inspirante à cet égard :

« Bien que le Tribunal d'arbitrage sympathise avec la situation des copropriétaires et qu'il soit sensible au fait qu'aucun d'entres (sic) eux ne possédait d'expérience dans la gestion et l'administration d'un syndicat de copropriété et des règles parfois complexes du Règlement, il est d'avis que le Bénéficiaire aurait dû agir plus tôt. Le Tribunal d'arbitrage estime que dans les six (6) mois entourant sa formation, [...] le Bénéficiaire et ses membres auraient dû être suffisamment informés de leurs droits pour remarquer qu'ils n'avaient pas d'attestation de réception des parties communes et qu'ils devaient alors procéder à la réception des parties communes.

En l'espèce, le fait que le Bénéficiaire n'a pas [...] procédé à la réception des parties communes de l'immeuble avec un professionnel de la construction de leur choix ne saurait pénaliser l'Entrepreneur et l'Administrateur en prolongeant indûment les garanties prévues au Règlement. »

[59] Ici, nous ne sommes pas en présence d'un SDC dont les membres sont profanes ou inexpérimentés : outre la présence d'une juriste au sein de son conseil d'administration (Me Caroline Beaulne), la lecture des procès-verbaux d'assemblée déposés en preuve démontre leur bonne connaissance des règles et mécanismes applicables.

[60] L'arbitre soussignée déplore l'erreur postale qui a manifestement menée à cet imbroglio, mais doit conclure que la date du 20 avril 2019 fixée par la conciliatrice est raisonnable dans les circonstances.

CONCLUSION

[61] Vu la conclusion à laquelle l'arbitre soussignée en arrive à l'effet que la date du 20 avril 2019 fixée comme date de réception par la conciliatrice est raisonnable.

[62] Pour l'ensemble des motifs repris ci-haut, la soussignée se doit donc de rejeter la demande préliminaire des bénéficiaires de modifier la date de réception des parties communes.

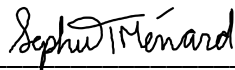
⁵ Idem, aux pages 9 et 10.

- [63] Notons que la présente décision s'inscrit dans le cadre strict de l'application du Règlement et de la couverture offerte par le Plan de garantie émis par l'Administrateur conformément à ce règlement.
- [64] L'arbitre soussignée communiquera sous peu avec les parties pour prévoir une audience arbitrale au fond dans la présente instance.
- [65] Le Tribunal tient à remercier chacune des parties pour leur collaboration lors de l'audition du moyen préliminaire, laquelle en a permis un déroulement harmonieux.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [66] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur quant à la date de réception des travaux des parties communes;
- [67] **CONFIRME** que la date de réception des travaux des parties communes est fixée au 20 avril 2019;
- [68] **LE TOUT**, frais à suivre.

Montréal, le 10 juillet 2022



Me Sophie Truesdell-Ménard
Arbitre