

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 201850-11123
N° dossier CCAC : S24-022801-NP

Entre

Nasser Naciri
Bénéficiaire

ET

9215-3667 Québec Inc.
Entrepreneur

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour le Bénéficiaire : Nasser Naciri
André Rousseau

Pour l'Entrepreneur : Daniel Bozzo

Pour l'Administrateur : Absent

Date de l'audience : 8 mai 2024

Date de la sentence : 13 mai 2024

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

Nasser Naciri
14632 rue Bernard-Geoffrion, appartement A300
Montréal, Qc. H1A 0B6

ENTREPRENEUR :

9215-3667 Québec Inc.
a/s Daniel Bozzo
5967 est, rue Jean-Talon, bureau 304
Montréal, Qc. H1S 1M5

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné
Arbitre/Centre Canadien d'Arbitrage Commercial
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2

Pièces

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat préliminaire, ainsi qu'une annexe au contrat préliminaire signés par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 6 juillet 2021;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 6 juillet 2021;
- A-3 Avis de fin des travaux daté du 11 octobre 2022;
- A-4 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 11 octobre 2022;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Preuve d'envoi de la dénonciation transmise par la poste à l'Entrepreneur le 20 octobre 2023, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du ou autour du 20 octobre 2023;
- A-6 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 20 novembre 2023, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du ou autour du 20 octobre 2023 (voir A-5);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);



Correspondance(s)

A-7 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 5 décembre 2023. Réf : suivi de la dénonciation;

Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

A-8 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-9 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 7 février 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-10 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 11 mars 2024, incluant:

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 28 février 2024;
- Décision de l'Administrateur datée du 7 février 2024 (voir A-10);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 11 mars 2024;

A-11 Curriculum Vitae du conciliateur.

Le Bénéficiaire a produit :

B-1 Rapport d'expert

B-2 Facture

B-3 CV de l'expert

B-4 En liasse, 3 pages émanant de l'expert

L'Entrepreneur a produit :

E-1 Plans

E-2 Photo

INTRODUCTION.....	3
Témoignages à l'audience.....	6
Nasser Naciri.....	6
André Rousseau.....	7
Daniel Bozzo.....	9
Plaidoiries.....	10
Bénéficiaire.....	10
Entrepreneur.....	11
Réplique du Bénéficiaire.....	11
Dernière précision.....	12
DÉCISION.....	12
Nature du recours.....	12
Couverture du plan de garantie pour l'obligation de garantie contre la malfaçon.....	13
Preuve.....	15
Décision sur les délais d'exécution.....	16
COÛTS.....	17
Frais d'expertise.....	17
Frais d'arbitrage.....	17
CONCLUSION.....	17

INTRODUCTION

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur rendue le 7 février 2024, reçue par



le Centre canadien d'arbitrage commercial le 28 février 2024 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 11 mars 2024.

[2] L'Administrateur a envoyé un courriel le 4 avril 2024 dans lequel il affirme :

En dernier lieu, nous vous informons que l'Administrateur (*GCR*) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement.

En conséquence, le Tribunal est libre de procéder à l'audition au moment qu'il jugera opportun, en l'absence de représentants de *GCR*, cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir.

[3] La décision du 7 février 2024 ne porte que sur un seul point :

[3.1] 1. Fuite d'air sous le bidet de la salle de bain.

[4] La réception des travaux a eu lieu le 11 octobre 2022.

[5] Dans une réclamation écrite à la *GCR* reçue le 24 octobre 2023 (pièce A-5), le Bénéficiaire écrit :

Mon nom est Nasser Naciri, habite depuis le 1 novembre au [...]

J ai constate le 05 mars 2023 une fuite d'air sous le bidet de la salle de bain ce qui cause une perte de chauffage et les odeurs de cuisine du condo A200 se ramasse dans ma salle de bain

J ai fait la denonciation a l entrepreneur le 19 mars 2023 sans proposition d une solution efficace

Je demande a l entrepreneur de resoudre ce probleme le plus tot possible avant l hiver

Adresse du bâtiment [...]

[6] Dans sa décision du 7 février 2024, l'Administrateur *GCR* statue ainsi sur la réclamation :

Lors de notre première visite le 11 décembre 2023, nous avons été informés par le bénéficiaire de la présence d'infiltrations d'air et d'odeur à l'endroit du bidet de la salle de bain.

Ce dernier nous a également informés que l'entrepreneur est intervenu en procédant à l'ajout d'une mousse d'uréthane giclé, mais que malgré son intervention, la situation persiste.

Il déplore d'ailleurs que l'intervention de l'entrepreneur ait taché le mur et la moulure derrière le bidet.

Il nous informe de plus que la fuite d'air peut être ressentie par l'intérieur du bidet, en accédant par l'arrière, et qu'il a mis de la laine minérale dans des sacs pour limiter l'infiltration d'air et d'odeur, d'ici à ce que la situation se règle.

Il précise aussi qu'il est plus facile de constater la situation lors de journées froides, et vers l'heure du souper, au moment où les occupants de l'unité de condo sous-jacente cuisinent.



Lors de nos vérifications le 11 décembre 2023 à 13h30, nous n'avons pas été en mesure de constater la présence d'infiltration d'air alors qu'il faisait 2 degrés Celsius à l'extérieur, pas plus que nous n'avons été en mesure de ressentir d'odeurs de cuisine pouvant provenir d'une autre unité.

Nous avons tout de même fait des vérifications dans l'unité sous-jacente A200, pour prendre connaissance des lieux et mieux comprendre les habitudes de vie des copropriétaires pouvant avoir une incidence sur la situation dénoncée.

Nos vérifications nous ont permis de constater que la configuration de l'unité A200 est similaire à celle de l'unité A300, à savoir que la salle de bain et la cuisine sont positionnées au même endroit.

Nous avons observé que les murs et plafond de ces pièces ne comportent pas de perforation pouvant permettre une communication entre les deux unités, l'ensemble des murs et plafond étant en gypse, avec joints de plâtre tirés et peinture faite.

Les copropriétaires de l'unité A200 nous informent de leurs habitudes de vie en mentionnant qu'ils cuisinent vers 16h30-17h et que l'un d'eux se lave souvent à cette même heure, mettant en fonction l'extracteur de la salle de bain.

La copropriétaire de l'unité A200 mentionne que la veille de notre venue, elle a préparé un souper à la mijoteuse dès 9 heures et elle se questionne si la situation a eu pour effet d'incommoder le bénéficiaire, ce qui, après vérification, n'a pas été le cas selon ce dernier.

Par conséquent, comme nous n'avons pas été en mesure de constater la situation lors de notre première visite le 11 décembre 2023, nous avons procédé à une seconde visite le 18 janvier 2024 à 17 heures pour tenter de ressentir les odeurs de cuisine présentes à cette heure selon le bénéficiaire, et tenter de ressentir l'infiltration d'air froid, alors que la température extérieure était de -7 degrés Celsius.

Nos vérifications lors de cette seconde visite ne nous ont pas plus permis de constater d'infiltration d'air et/ou de ressentir d'odeurs de cuisson, alors que les copropriétaires de l'unité A200 nous ont confirmés qu'ils venaient tout juste de terminer de cuisiner et souper.

Suivant ce qui précède et considérant que nous n'avons pas été en mesure de constater une malfaçon pouvant être à l'origine des odeurs et de l'infiltration d'air ressenties au bidet par le bénéficiaire, alors que nous avons procédé à deux visites ;

L'administrateur n'est pas en mesure de conclure que la situation dénoncée par le bénéficiaire est relative à un manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales et contractuelles.

Ainsi, nous jugeons ne pas être en présence de malfaçons.

Toutefois, comme l'entrepreneur a tout de même tenté d'intervenir pour satisfaire le bénéficiaire et que ce faisant, il a taché le mur et la moulure derrière le bidet, celui-ci devra procéder à la remise en état des lieux de la finition du mur derrière le bidet, en coupant notamment l'excédent d'uréthane derrière ledit bidet.

Analyse et décision



L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 1 satisfait les critères de la remise en état des lieux au sens du paragraphe 7 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

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 :

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

En effet, il est possible de comprendre que le dommage est le résultat de travaux correctifs exécutés par l'entrepreneur.

Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1. [...]

ORDONNE à l'entrepreneur de régler le Point 1 au plus tard d'ici le 15 mai 2024.

Témoignages à l'audience

Nasser Naciri

- [7] Le Bénéficiaire affirme qu'à partir de mars 2023, il a constaté que la salle de bains se refroidit à chaque fois qu'il y rentrait par rapport à la salle de lavage ou au couloir, c'était toujours ½ degré de moins, il ne savait pas pourquoi.
- [8] Un de ces jours, il est rentré du travail un samedi après midi à 17 heures, il est allé à la salle de bains et y a trouvé plein d'odeurs de cuisine.
- [9] Depuis, ce n'est pas tous les jours, c'est très intermittent vu que la semaine, sa voisine n'a pas le temps de cuisiner, elle utilise le micro-onde et quand elle utilise le micro-onde il ne sent rien ;
- [9.1] mais quand elle prépare sur une longue journée de la bouffe, à ce moment-là, l'odeur monte.
- [10] L'Entrepreneur a fait une réparation (en mars ou avril 2023) avec un scellant orange, il a diminué l'odeur mais l'odeur est là quand la préparation de la bouffe prend un grand temps, ça passe ; de plus :
- [10.1] quand l'Entrepreneur est venu il n'a pas enlevé le bidet, il a mis une mousse orange sans rien mettre en dessous ;
- [10.2] lui-même il leur a dit que si vous n'enlevez pas le bidet vous n'allez pas corriger le problème, mais avec vos seules mains vous ne pouvez pas car vous n'avez pas accès ;
- [10.3] l'Entrepreneur a sali le mur avec l'orange.
- [11] Après qu'il est parti le même problème s'est produit.
- [12] Le problème n'est pas résolu.
- [13] Au début il avait discuté avec l'Entrepreneur sur ce qu'il voulait dans sa salle de bains et ce dernier avait proposé de mettre un bidet ;
- [13.1] il est le seul à qui on a installé un bidet dans les 30 condos ;



- [13.2] et il est le seul avec son problème dans tout le bâtiment.
- [14] Pour installer ce bidet, ils ont fait un trou dans la dalle pour monter l'eau chaude et froide, c'est sûr qu'autour de la dalle il y a des infiltrations, ça n'a pas été bien scellé, c'est ça son problème.
- [15] Quand Monsieur Rousseau [note : voir son témoignage ci-après] a fait son intervention, après une semaine il n'a rien senti et même la température de la salle de bains a augmenté de 1°C ; c'est difficile de prouver que l'air passe mais avec l'arrivée d'odeur on peut dire oui, on a une fuite.
- [16] L'odeur est intermittente, la GCR est venue et n'a pas constaté : est-ce que vous allez demander aux gens s'ils avaient mangé, ils ont dit oui, mais eux ils avaient chauffé au micro-onde, ils n'ont pas préparé la bouffe pendant une heure – la GCR est venue 2 fois sans rien remarquer mais ce n'est pas à tous les jours que ça arrive.
- [17] Une semaine après que Monsieur Rousseau a scellé l'arrière du bidet, ce dernier l'a appelé et lui a demandé si ça avait réduit l'odeur, « j'ai dit oui ».

André Rousseau

- [18] André Rousseau est inspecteur en bâtiment.
- [19] Il a produit un rapport d'expert daté du 12 mars 2024, qui se lit ainsi :

Résumé

Ce rapport détaille les actions temporaires entreprises pour identifier la source d'une odeur persistante dans le logement situé sous le 14632 Bernard-Geoffrion, appartement 300, et présente les conclusions tirées de ces interventions.

Contexte

Des plaintes concernant une odeur inhabituelle émanant du logement inférieur à l'adresse susmentionnée ont conduit à une série d'investigations. Une intervention temporaire a été mise en place pour déterminer définitivement la source de cette odeur.

Observations Initiales

L'odeur a été signalée comme étant persistante et particulièrement désagréable, affectant la qualité de vie des résidents et suscitant des préoccupations chez les voisins. Une inspection initiale a suggéré que l'installation d'un bidet, nécessitant une ouverture dans la dalle de béton, pourrait être à l'origine du problème.

Intervention Temporaire

L'intervention temporaire consistait à sceller de manière provisoire l'ouverture autour du bidet pour évaluer si cela réduirait ou éliminerait l'odeur. Les détails de cette intervention sont les suivants :

- Date de l'intervention : 12 mars 2024
- Description de l'action : Scellement provisoire de l'ouverture dans la dalle de béton.



- Matériaux utilisés : truk [note du Tribunal : pour « Tuck », nom commercial du produit] tape rouge
- Durée de l'intervention : 1.5 heures

Résultats de l'Intervention

Suite à l'intervention temporaire, une évaluation a confirmé que l'odeur avait été significativement réduite, voire éliminée, ce qui a permis de conclure que le problème d'odeur provenait bien de l'ouverture pratiquée pour l'installation du bidet.

Conclusion et Recommandation

Sur la base des résultats obtenus, il est recommandé d'enlever le bidet pour procéder à un colmatage permanent de l'ouverture dans la dalle de béton. Cette mesure définitive est essentielle pour éliminer la source de l'odeur et prévenir toute récurrence du problème.

Actions recommandées :

1. Retrait du bidet : Coordonner l'enlèvement du bidet pour accéder à l'ouverture dans la dalle.
2. Réparation de la dalle : Effectuer un colmatage permanent de la dalle de béton pour garantir l'élimination de la source de l'odeur.
3. Inspection post-réparation : Réaliser une inspection de suivi pour confirmer l'efficacité des mesures prises et s'assurer que l'odeur a été définitivement éliminée.

Ces actions devront être mises en œuvre dans les meilleurs délais pour résoudre le problème de manière durable et améliorer le confort des résidents

- [20] Il a été mandaté par le Bénéficiaire pour trouver la source du problème de senteur.
- [21] La journée même où il s'est déplacé sur les lieux, il n'a pas constaté le problème de senteur, il n'a pas senti de l'air qui passait.
- [22] La voisine était là, elle a parti sa ventilation, mais elle ne faisait pas de nourriture, il considère difficile de demander à quelqu'un de faire de la nourriture à l'heure où il est passé – le problème est que ça sent quand elle fait de la nourriture et qu'elle part sa *fan*.
- [23] À la suite de ce que le Bénéficiaire lui a dit, il a scellé l'arrière du bidet pour empêcher les odeurs de remonter, un scellant avec du ruban et du polythène c'est la seule chose qu'il a pu faire.
- [24] Son rapport contient une photo montrant où le ruban a été mis pour essayer de trouver la source du problème, il a calfeutré l'arrière du bidet et il a laissé une semaine pour voir si ça réglait le problème.
- [25] A la suite de ça le problème de senteur n'est jamais revenu, aux dires du Bénéficiaire.
- [26] Le ruban est dans la partie arrière, entre le revêtement de finition du mur et du bidet, il a scellé complètement l'arrière.



- [27] En ce moment ce n'est pas visible, c'est en arrière entre le mur et le bidet.
- [28] On peut voir seulement un trou qui est fait dans le plancher qui communique avec la structure du bâtiment – le bidet est installé dessus le trou – le trou est le drainage du bidet, la partie d'évacuation du bidet qui traverse le plancher et la structure du bâtiment.
- [29] Il conclut en disant qu'une façon facile de régler ça serait de retirer le bidet, de sceller vraiment l'ouverture dans le plancher, et de le remettre ensuite, tout simplement.
- [30] Il y est allé le 12 mars 2024 ;
- [30.1] note du Tribunal : d'après Environnement Canada¹ consulté pendant le délibéré, à cette journée-là à l'aéroport de Montréal, le Maximum fut de 7,7°C, et le Minimum de -2,0°C.
- [31] Il a fait le tour au complet, à l'arrière c'est 100% scellé ;
- [31.1] de l'uréthane il n'y en avait pas partout, on voyait qu'à certains endroits ça avait été introduit et on voyait des places où il n'y en avait pas, il n'y en avait pas 100% partout.
- [32] Il affirme que de l'uréthane comme cela, ça ne scelle pas à 100%, l'air peut passer quand même, ce n'est pas 100% hermétique.
- [33] Mieux, il y a des scellants flexibles, quasiment conçus pour ça entre la jonction de plancher et la tuyauterie.

Daniel Bozzo

- [34] Daniel Bozzo, représentant de l'Entrepreneur, montre les plans d'architectes (feuillet A400 – pièce E-1) qui ont été suivis et explique la composition du plancher ;
- [34.1] on y voit les poutrelles de 16" ;
- [34.2] en bas on voit le polyéthylène (polythène) indiqué sur le plan, c'est important pour éviter qu'il y ait des transferts d'odeur d'un condo à l'autre ;
- [34.3] on remplit chaque plancher avec de la cellulose, c'est insonorisant et, à un certain point, isolant un peu le plancher ;
- [34.4] on a un OSB 5/8" ;
- [34.5] une membrane Duranson 1/8" ;
- [34.6] un polyéthylène ;
- [34.7] un béton de 1 ½" qui n'est pas une dalle comme dit par le Bénéficiaire et Monsieur Rousseau mais une chape de béton ;

1

https://climat.meteo.gc.ca/climate_data/daily_data_f.html?StationID=48374&timeframe=2&StartYear=1840&EndYear=2024&Day=7&Year=2024&Month=3#



34.7.1.1. quand on perce un trou à travers cette chape on n'a pas d'autres choix que d'y mettre un scellant coupe-feu autour des tuyaux qui passent à travers la chape, c'est en vertu du Code pour s'assurer que s'il y a un feu dans la bâtisse il va se propager moins rapidement ;

34.7.1.1.1. toutes les ouvertures dans cette chape doivent être scellées avec un scellant coupe-feu, c'est une pratique générale dans la construction en bois ;

34.7.1.1.2. l'architecte qui produit les plans effectue aussi des visites de chantier, ces points-là se retrouvent dans ses rapports, il fait des suivis pour s'assurer que c'est bien scellé ;

34.7.1.1.3. donc c'est sûr que l'Entrepreneur, quand il met des tuyaux de drainage, d'alimentation d'eau, on n'a pas d'autres choix que de sceller autour.

[35] Il montre une photo (E-2) de l'immeuble voisin en cours de construction, on y voit un tuyau de drainage qui passe à travers une chape de béton, on voit clairement le scellement qui est fait autour du tuyau pour s'assurer que le coupe-feu est bien fait ;

[35.1] c'est le seul endroit où il pourrait y avoir des transferts d'odeurs mais on voit sur le plan qu'on a le polythène d'installé, on a la cellulose, on a la chape de béton et le scellant fait autour de toutes les ouvertures dans la chape de béton.

[36] Pour cela l'Entrepreneur est d'opinion qu'il n'y a pas de travaux à faire, en plus, ils n'ont pas constaté l'odeur ou le transfert d'air que le Bénéficiaire allègue ressentir.

[37] Il affirme que la solution proposée par Monsieur Rousseau ne changera rien, que la GCR à chaque fois qu'elle est venue n'a rien constaté comme odeur ou courant d'air ;

[37.1] subsidiairement, il craint le bris de céramique lors de tous travaux correctifs visant à déplacer le bidet, avec un risque que tout le plancher devrait être changé à la suite de ce bris.

Plaidoiries

Bénéficiaire

[38] Le Bénéficiaire insiste que c'est un problème qui est réel.

[39] C'est un problème qui est intermittent.

[40] Il n'a pas engagé et payé un inspecteur en bâtiment parce qu'il a l'impression d'avoir des odeurs.

[41] L'intervention de Monsieur Rousseau a montré qu'effectivement, il n'y avait plus d'odeur par la suite.



- [42] L'Entrepreneur a montré une photo qui montre un scellant, mais qui lui prouve que chez lui, c'est scellé à 100% :
- [42.1] c'est ça le problème – une partie de ce contour n'est pas scellé, c'est pour cela qu'il a ce problème, c'est le seul endroit où l'air peut monter il n'y a pas d'autres endroits – il n'y a pas d'odeur qui sort de la toilette, seulement du bidet.
- [43] Il est convaincu à 100% que s'ils (l'Entrepreneur) enlèvent le bidet et mettent la mousse comme il le faut, ils vérifient le scellant comme il le faut, il n'y aura pas de problème et ils vont remettre le bidet, faire le nettoyage et la peinture.

Entrepreneur

- [44] L'Entrepreneur plaide que, quand le Bénéficiaire leur a dit qu'il avait un problème ils sont allés voir :
- [44.1] ils n'ont rien ressenti comme air ou senti d'odeur ;
- [44.2] ils ont tenté de l'apaiser en mettant un uréthane, mais comme ça n'a pas fonctionné, il est passé par la GCR ;
- [44.3] la GCR est venue à plus d'une reprise chez lui, même à un moment où le voisin cuisinait, la GCR n'a rien senti ni ressenti.
- [45] De plus, l'inspecteur engagé a dit n'avoir rien senti ni ressenti.
- [46] L'Entrepreneur est obligé de suivre les plans émis par un architecte qui, lors de la construction est obligé de faire des visites de chantier pour vérifier les scellants de ce qui passent à travers les chapes de béton.
- [47] On a plusieurs professionnels qui sont passés, personne n'a ressenti ce problème.

Réplique du Bénéficiaire

- [48] En réplique le Bénéficiaire dit que quand la GCR est venue, la voisine ne cuisinait pas de la bouffe ;
- [48.1] la GCR aurait dû mettre un scellant et lui demander : est-ce que vous sentez toujours un problème mais elle n'a pas fait ça ;
- [48.2] la deuxième fois elle est venue à 17 heures, elle a demandé est-ce que vous avez mangé, ils ont répondu ça fait 90 minutes, ils avaient utilisé le microonde, donc il n'y avait pas d'odeur ;
- [48.3] l'odeur est intermittente, pas tous les jours, c'est quand ils cuisinent sur une longue période.
- [49] Il n'est pas un fou pour déranger la GCR, l'arbitrage, l'inspecteur pour un problème qui n'existe pas – il sait ce qu'il dit – avec le scellant, on a prouvé que le problème est là, maintenant il ne sent plus d'odeur, on peut le résoudre avec une solution simple.
- [50] La mousse orange de l'Entrepreneur a seulement diminué les odeurs, camouflé un peu le problème, elle ne les a pas éliminées, le problème il est là.



[51] Il affirme qu'il faut absolument enlever le bidet, la mousse mise par l'Entrepreneur, ça a été difficile à mettre.

Dernière précision

[52] Monsieur Rousseau dit que si on y voit de l'uréthane, c'est l'uréthane sur le plancher, le derrière du bidet est 100% scellé par son tape, son ruban.

DÉCISION

[53] Vu le droit applicable, vu le *Règlement*, vu la preuve, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres options que d'accueillir la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

[54] Il est important de souligner la nature du présent recours, soit un recours basé sur l'obligation de garantie de l'Entrepreneur d'absence de malfaçon, obligation couverte par l'Administrateur du plan de garantie.

Nature du recours

[55] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment*.

[56] Notre Cour d'appel² a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public.

[57] Pour la Cour d'appel dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*³, *Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil »*.

[58] Le *Règlement* donne donc aux acheteurs de maisons neuves qui bénéficient d'un recours à l'encontre de leur entrepreneur ou vendeur en vertu du Code civil, un recours supplémentaire à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie ;

[58.1] c'est seulement ce recours supplémentaire qu'entend le Tribunal d'arbitrage soussigné.

[59] La compétence juridictionnelle étant déterminée par le *Règlement*, il va de soi que le Tribunal d'arbitrage tranche en vertu du droit en vigueur ; la Cour suprême affirme dans *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*⁴ :

14. [...] Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir

² *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragraphe [11].

³ 2016 QCCA 2094 <https://canlii.ca/t/gwnj6>.

⁴ 2006 CSC 14.



le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. [...].

26. La présomption qu'un tribunal administratif peut aller au-delà de sa loi habilitante — contrairement à celle qu'il peut se prononcer sur la constitutionnalité — découle du fait qu'il est peu souhaitable qu'un tribunal administratif se limite à l'examen d'une partie du droit et ferme les yeux sur le reste du droit. Le droit n'est pas compartimenté de manière à ce que l'on puisse facilement trouver toutes les sources pertinentes à l'égard d'une question donnée dans les dispositions de la loi habilitante d'un tribunal administratif. Par conséquent, restreindre la capacité d'un tel tribunal d'examiner l'ensemble du droit revient à accroître la probabilité qu'il tire une conclusion erronée. Les conclusions erronées entraînent à leur tour des appels inefficaces ou, pire encore, un déni de justice.

Couverture du plan de garantie pour l'obligation de garantie contre la malfaçon

[60] L'article 27 3° (et 7°) du *Règlement* sur la couverture du Plan de garantie pour malfaçons stipule :

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 : [...]

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et **2120** du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons. [...]

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

[61] L'article 2120 C.c.Q., cité par l'article 27 3° du *Règlement*, se lit ainsi :

2120. L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de **garantir** l'ouvrage contre les **malfaçons** existantes au moment de la réception, ou **découvertes dans l'année qui suit la réception**.

[62] La Cour d'appel réaffirme dans l'arrêt *Domenico & Fils (1997) inc. c. Devenco Contracting Inc.*⁵ :

[7] L'art. 2120 C.c.Q. [...] **ne requiert aucune preuve de faute** et appelle à la responsabilité conjointe de tous ceux qui ont participé à la construction.

[63] La Cour Supérieure affirme dans l'affaire *Coffrage Magma inc. c. Groupe Dubé & Associés Inc.*⁶ :

⁵ 2012 QCCA 1736 <<https://canlii.ca/t/fszpgq>>.

⁶ 2016 QCCS 3382 (Hon. Juge Chantal Lamarche, J.C.S.).



[92] Comme la jurisprudence et les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore [41]⁷ l'énoncent, l'article 2120 C.c.Q. ne prévoit aucun moyen d'exonération. Néanmoins, le contrat peut moduler l'intensité de l'obligation du constructeur :

2-335 — Preuve — Sous le régime de l'article 2120 C.c., le propriétaire, pour engager la responsabilité du constructeur, doit simplement démontrer les conditions d'application de cette disposition et principalement l'existence de la malfaçon pour faire jouer l'obligation de garantie auquel cas le législateur n'a prévu aucun moyen d'exonération pour le constructeur. Cependant, dans le cas où le contenu du contrat intervenu entre le constructeur et le client viendrait moduler la teneur ou encore la force des obligations contenues à l'article 2120 C.c., la possibilité pour l'intervenant de la construction de s'exonérer sera fonction de l'intensité des obligations assumées contractuellement, tel qu'il en ressort à la lumière d'une analyse du contenu du contrat [42]⁸.

[...] [95] [...] Or, tel que mentionné précédemment, la doctrine et la jurisprudence soutiennent que l'article 2120 C.c.Q. dispense Groupe Dubé de l'obligation de prouver la faute de Magma. Il est suffisant pour l'application de la garantie, que Groupe Dubé prouve que, par ses travaux, Magma doit fournir un bassin étanche et que celui-ci ne l'est pas. (nos soulignés)

[64] De plus, l'article 2100 C.c.Q. stipule :

2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat. Lorsqu'ils sont **tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.**

[65] Dans son plus récent arrêt sur les obligations de l'entrepreneur, la Cour d'appel affirme dans *Ville de Pointe-Claire c. Asphalte Béton Carrières Rive-Nord inc.*⁹:

[49] Afin de prouver l'inexécution contractuelle d'une obligation de résultat, il suffit de démontrer l'inexistence du résultat promis. L'absence de ce résultat crée une présomption de responsabilité du débiteur. Afin de renverser cette présomption, « [l]e débiteur n'a **pas la possibilité de tenter de prouver absence de faute** de sa part; il doit identifier, par prépondérance de la preuve, une force majeure ou encore le fait de la victime, qui a empêché l'exécution de l'obligation » ;

[66] De même, dans l'arrêt *Giustini c. Expo ornemental inc.*¹⁰, la Cour d'appel a accueilli un appel, entre autres au motif suivant :

[7] Le jugement contient une erreur de droit qui justifie l'intervention de la Cour. **L'absence de devis et de précisions de l'ouvrage ne relève pas l'intimée de son obligation de se conformer aux règles de l'art.** En l'espèce, l'intimée a souscrit à une obligation de résultat et, en conséquence, elle devait installer les

⁷ [41] J.-L. Baudouin, P. Deslauriers, B. Moore, préc., note 39, par. 2-335; *MG 21 inc. c. Brassard Constructions inc.*, 2010 QCCS 3451; *Dufresne c. H.P. Ricard inc.*, 2014 QCCQ 7389.

⁸ [42] J.-L. Baudouin, P. Deslauriers, B. Moore, préc., note 39, par. 2-335.

⁹ 2023 QCCA 1565.

¹⁰ 2007 QCCA 417 <<https://canlii.ca/t/1qzlj>>.



poteaux de la clôture à une profondeur suffisante pour les mettre à l'abri du gel. [...] (nos caractères gras)

Preuve

- [67] En vertu des articles 2803 et 2804 C.c.Q., il incombe à celui qui veut faire valoir un droit de prouver les faits au soutien de ses prétentions, et ce, de façon prépondérante.
- [68] L'article 2845 C.c.Q. édicte quant à lui que la force probante des témoignages est laissée à l'appréciation du Tribunal, lequel aura pour mission d'évaluer la crédibilité des témoins.
- [69] Une jurisprudence bien établie en vertu du *Règlement* stipule que le Tribunal d'arbitrage tient un procès de novo, c'est-à-dire, que le soussigné ne procède pas seulement sur le dossier de l'Administrateur mais entend les témoins et peut recevoir une nouvelle preuve qui n'a pas déjà été produite devant l'Inspecteur qui a rédigé les décisions de l'Administrateur.
- [70] Dans un litige qui portait sur l'imprécision d'une ordonnance arbitrale, la Cour supérieure dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*¹¹ a indiqué dans ses motifs un « rappel » :
- [20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.
- [...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]
- [71] En 2006, notre ancien collègue Jeffrey Edwards, alors arbitre, aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrivait dans *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*¹² :
- [130] Même s'il n'y a pas d'erreur grave dans la décision de l'inspectrice-conciliatrice, il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage donne droit à un procès de novo et le Tribunal d'arbitrage est requis de faire sa propre évaluation de la preuve administrée contradictoirement et d'en tirer ses propres conclusions. Il a également bénéficié d'une preuve plus complète que ce qui a été disponible à l'inspectrice-conciliatrice.
- [72] Le Bénéficiaire a témoigné de sa problématique, soit les odeurs de cuisson, de façon crédible.

¹¹ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/hwj8c>>

¹² 2006 CanLII 60492 (Jeffrey Edwards, alors arbitre auj. j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/1v6fh>>; voir aussi *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre, aux paragraphes [68] à [76]; *Latreille c. Léonard Caron et Fils Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.* SORECONI 080227001, 29 septembre 2008, Marcel Chartier, arbitre, au paragraphe [9].



- [73] Il est déterminant pour le Tribunal qu'il soit le seul copropriétaire sur 30 unités de copropriété à subir cette problématique alors même qu'il est le seul à posséder un bidet dans sa salle de bains.
- [74] Cet état de fait est anormal, crée un inconvénient significatif pour le Bénéficiaire qui le subit.
- [75] L'Entrepreneur a plaidé avoir suivi les plans dessinés par un architecte qui a effectué des visites de chantier mais l'Entrepreneur a une obligation de garantie, et comme la Cour d'appel l'a affirmé, il ne peut pas plaider l'absence de faute.
- [76] En vertu du *Règlement*, dans l'affaire *Monique Meunier et Coopérative De Travailleurs Les Habitations Apex et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹³ notre collègue M^e Johanne Despatis, arbitre, écrit:

[84] En effet, si absence de norme formelle signifiait absence de toute règle on se demande à quoi pourrait bien servir la mention de la nécessité de se conformer aux *règles de l'art* qui se trouve notamment à l'annexe II du *Règlement* et qui exige :

ANNEXE II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage: [...]

3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;

[86] Il se peut selon les cas que les règles de l'art soient traduites dans une norme formelle comme les codes de construction en comportent. C'est souvent le cas. Mais il se peut aussi, que ces règles n'aient pas conduit à l'adoption de normes et qu'elles demeurent dans le vécu et la science propres à chaque métier.

- [77] Des témoignages entendus à l'audience et de l'obligation de résultat et de garantie de l'Entrepreneur, le Tribunal est d'avis que ce dernier n'a pas rempli ses obligations de garantie pour absence de malfaçon, cautionnées par l'Administrateur.
- [78] De façon subsidiaire, à l'audience, l'Entrepreneur a exprimé ses craintes d'accident potentiel dans un contexte où il est aussi responsable de la remise en état des lieux à la suite de travaux correctifs en vertu du *Règlement* ;
- [78.1] le Tribunal suggère à tous de prendre des photographies avant les travaux correctifs pour éviter une contestation potentielle sur l'état des lieux avant/après les travaux correctifs.

Décision sur les délais d'exécution

- [79] Le Tribunal repousse la date du 15 mai fixée dans la décision de l'Administrateur pour l'échéance des travaux de remise en état, au 13 juillet.

¹³ GAMM 2009-20-001, 30 septembre 2010, M^e Johanne Despatis, arbitre.



COÛTS

Frais d'expertise

[80] L'article 124 du *Règlement* se lit ainsi :

124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

[81] La Bénéficiaire a produit une réclamation pour ses frais d'expertises (rapport et présence à la Cour), soit une facture du 20 mars 2024 pour 495.00\$ plus les taxes, 569.13\$, qu'il a payée.

[82] Le Tribunal considère que le rapport, le témoignage de l'expert à l'audience et la facture produite remplissent pleinement les critères de frais raisonnables d'expertises pertinentes prévus à l'article 124 du *Règlement* et en ordonnera le remboursement en vertu du *Règlement*.

Frais d'arbitrage

[83] L'article 123 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage [...]

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[84] Vu les faits, vu que le Bénéficiaire a eu gain de cause, vu le *Règlement*, les coûts de l'arbitrage seront assumés par l'Administrateur, sous réserves de ses recours à l'encontre de l'Entrepreneur prévus au *Règlement*.

CONCLUSION

[85] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[86] **ACCEUILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire ;

[87] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs en vertu des présentes, qui incluent l'enlèvement temporaire du bidet pour effectuer des travaux de scellement autour du tuyau de renvoi et la remise en état des lieux, dans un délai de deux mois de calendrier de la date de la présente sentence **LE TOUT** selon les règles de l'art et l'obligation de résultat, le délai de deux mois étant de rigueur ; et

[88] **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer lesdits travaux dans ledit délai, **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*, dans le même délai plus les deux semaines des vacances de la construction, de faire effectuer ces travaux le tout, selon les règles de l'art et l'obligation de résultat sans autre avis ni délai ;

[89] **Quant aux frais :**

[89.1] **ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser au Bénéficiaire les frais d'expert au montant de 495.00\$ (plus les taxes 569.13\$), dans les trente



(30) jours de la date de la présente décision, à noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur ;

- [89.2] **ORDONNE** que les frais d'arbitrage soient à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur), avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;
- [89.3] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur 9215-3667 Québec Inc. pour les coûts totaux exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) et les frais d'expertises, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 13 mai 2024



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

