

# 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° dossiers Garantie : 183599-8337  
N° dossiers CCAC : S23-090801-NP

---

Entre

**9355-5969 Québec Inc./  
Construction Danam**  
Entrepreneur

ET

**Syndicat de la Copropriété LUXXCITÉ 11965**  
Bénéficiaire

ET

**Garantie Construction Résidentielle (GCR)**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour l'Entrepreneur : Joé Moisan

Pour le Bénéficiaire : Véronique Papillon, présidente du Syndicat  
Mathieu Huot

Pour l'Administrateur : Absent

Date de l'audience : 12 avril 2024

Date de la sentence : 2 mai 2024

## DESCRIPTION DES PARTIES

**ENTREPRENEUR :**  
9355-5969 Québec inc/  
Construction Danam  
a/s Joé Moisan  
11805 d'Ambroise, unité 103  
Mirabel, Qc. H7J 0R9

**BÉNÉFICIAIRE:**  
Syndicat de la copropriété LUXXCITÉ-11965  
a/s Mathieu Huot, Véronique Papillon  
11965 d'Amboise, app. #405  
Mirabel, Qc. H7J 2S5

**ADMINISTRATEUR :**  
Garantie Construction Résidentielle  
a/s M<sup>e</sup> Marc Baillargeon  
4101 3<sup>e</sup> 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

### PIECES

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

E-1 Rapport d'inspection préreception des parties communes;  
E-2 Échange de courriels des 18 et 19 mars 2024 intitulé Maintien température unité SDC17;  
E-3 Une page indiquant Charles-Alexandre Durocher;  
E-4 Fichier intitulé Plans (2 documents en liasse);  
E-5 Fichier intitulé Photos (avec 9 sous-fichiers incluant chacun, plusieurs photos);  
E-6 Fichier intitulé Dessin d'Atelier (avec 2 sous-fichiers incluant plusieurs documents);  
E-7 Code du Bâtiment version 2010 (note : ce document public est déjà connu du Tribunal).

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

A-1 Avis de fin de travaux signé le 30 août 2021;  
A-2 Procès-verbal de la réunion du CA du syndicat des copropriétaires daté du 30 mars 2022;  
A-3 Rapport d'inspection préreception effectué par Charles-A. Durocher daté du 6 février 2022, suivant la visite du 1er février 2022 ;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 13 mai 2022, incluant :

- Rapport d'inspection préreception (voir A-3);
- Formulaire de dénonciation daté du 13 mai 2022;



- Formulaire de dénonciation suite;
  - Formulaire de dénonciation suite;
- A-5 Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire le 25 mai 2022;
- A-6 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 3 juin 2022, incluant:
- Formulaire de dénonciation daté du 13 mai 2022 (voir A-4);
  - Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);
- A-7 Courriel de l'Entrepreneur suivant l'avis 15 jours daté du 7 juin 2022;
- A-8 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 8 juin 2022, incluant :
- Formulaire de dénonciation ajout daté du 8 juin 2022;
- A-9 Courriel de l'Entrepreneur transmis au Bénéficiaire le 10 juin 2022;
- Correspondance (s)
- A-10 Échange de courriels entre la représentante du SDC et la conciliatrice datée du 4 août 2022 au 6 septembre 2022;
- A-11 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 26 septembre 2022, incluant :
- Rapport inspection parties communes;
- A-12 Échange de courriels entre la représentante du SDC et la conciliatrice datée du 20 septembre 2022 au 30 septembre 2022;
- A-13 Échange de courriels entre la représentante du SDC et la conciliatrice datée du 1er novembre 2022 au 8 novembre 2022;
- Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)
- A-14 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-15 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat de la copropriété Luxxcité - 11965;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-16 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 16 novembre 2022 ainsi que l'accusé réception de Postes Canada du Bénéficiaire daté du 23 novembre 2022 qu'une preuve de remises par courriel à l'Entrepreneur le 16 novembre 2022;
- A-17 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 18 décembre 2022, incluant :
- Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur daté du 13 décembre 2022 ;
  - Décision de l'Administrateur (voir A-16);
  - Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 18 décembre 2022;
- A-18 Curriculum vitae de la conciliatrice Catherine Beausoleil-Carignan
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-19 La décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 18 août 2023 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;
- A-20 La décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 23 mars 2023;
- A-21 La décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 18 août 2023;
- A-22 La décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 14 septembre 2023;
- A-23 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 16 octobre 2023, incluant :
- Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur daté du 18 septembre 2023;
  - Décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 18 août 2023 (voir A-19);
  - Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage datée du 16 octobre 2023;
- A-24 Courriel de l'organisme d'arbitrage daté du 27 octobre 2023, incluant :
- Lettre de nomination datée du 27 octobre 2023



INTRODUCTION.....	4
Point 19. Condensation sous les sorties extérieures (sècheuse et VRC) .....	5
Introduction.....	5
Témoignage à l’audience.....	5
Joé Moisan .....	5
Décision sur le Point 19 .....	7
Point 25. Plancher froid aux abords des murs extérieurs.....	7
Introduction.....	7
Témoignages à l’audience .....	10
Joé Moisan .....	10
Mathieu Huot .....	15
Réplique de Joé Moisan .....	16
Décision sur le Point 25 .....	17
Introduction.....	17
Preuve dans une instance en vertu de la <i>Loi sur le bâtiment</i> .....	19
Cadre pénal.....	20
Cadre civil .....	21
Conclusion du Tribunal vu les carences de la décision de la GCR .....	22
Point 26. Ajustement de la porte d’entrée et manque d’étanchéité du coupe-froid .....	26
Introduction.....	26
Témoignages à l’audience .....	27
Joé Moisan .....	27
Véronique Papillon.....	28
Décision sur le Point 26 .....	28
FRAIS .....	28
CONCLUSION .....	29

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi de la demande d’arbitrage de l’Entrepreneur en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le *Règlement*) d’une décision de l’Administrateur du 18 août 2023, reçue par le CCAC le 8 septembre 2023 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 27 octobre 2023.
- [2] Le cahier de pièces de l’Administrateur a été notifié à tous le 15 février 2024, une première conférence de gestion s’est tenue le 28 février, une seconde le 19 mars au cours de laquelle le procureur de l’Administrateur a affirmé :
- [2.1] qu’il s’en remettait à la décision du Tribunal d’arbitrage pour rendre une sentence arbitrale sur vu du dossier et des témoignages à l’audience ; et
- [2.2] qu’il ne participerait pas à l’audience, vu leur manque de ressources, le tout, au grand mécontentement du Bénéficiaire.
- [3] A l’audience du 12 avril 2024, l’Entrepreneur a regretté l’absence de la GCR, à qui il aurait aimé poser des questions.
- [4] Les différends que l’Entrepreneur a avec la décision supplémentaire de l’Administrateur du 18 août 2023 qu’il demande au Tribunal d’arbitrage de trancher, sont :
- [4.1] Point 19. Condensation sous les sorties extérieures (sècheuse et VRC) ;
- [4.2] Point 25. Plancher froid aux abords des murs extérieurs ;



[4.3] Point 26. Ajustement de la porte d'entrée et manque d'étanchéité du coupe-froid.

[5] Quant au *Point 24. Formation de glace sur les cheminées des chauffe-eaux à combustion à gaz naturel*, l'Entrepreneur s'est désisté de sa demande d'arbitrage sur ce Point vu que le Syndicat, par l'entremise de Mathieu Huot, a confirmé à l'audience que cette réclamation du Syndicat était réglée.

## **Point 19. Condensation sous les sorties extérieures (sècheuse et VRC)**

### **Introduction**

[6] Dans la décision supplémentaire du 18 août 2023, l'Administrateur écrit :

Le syndicat dénonçait un phénomène anormal de condensation sous la plupart des événements extérieurs (sorties de sècheuse et des ventilateurs extracteurs [VRC]) en raison de trous dans les joints d'étanchéité des sorties d'évacuation et le parement, situation constatée le 1er février 2022 lors de l'inspection préreception, de laquelle il a informé l'entrepreneur et l'administrateur par écrit le 13 mai 2022, soit environ trois mois suivant la découverte, ce qui nous situait en première année de garantie.

Nous notons que les conditions climatiques lors de la réception du bâtiment était une journée ensoleillée avec une température extérieure de -12°C.

Le 1er novembre 2022, l'entrepreneur transmettait un suivi des points dénoncés et indiquait que les travaux correctifs relatifs à la situation dénoncée avaient été exécutés.

Le 3 novembre 2022, le syndicat de copropriété confirmait que les travaux correctifs avaient été réalisés par l'entrepreneur, mais qu'ils devaient attendre la période hivernale pour confirmer si ceux-ci avaient eu pour effet de régler la situation dénoncée.

[...] Commentaires et observations lors de notre visite effectuée le 7 février 2023 alors que la température extérieure était de -12 °C

Au moment de notre visite, nous avons été en mesure d'observer la situation à trois ou quatre sorties extérieures au parement du mur latéral droit du bâtiment principal.

L'administrateur est d'avis que la situation dénoncée répond toujours aux critères de la malfaçon et conséquemment, l'entrepreneur devra faire les vérifications et correctifs requis aux sorties extérieures du mur latéral droit du bâtiment principal, le tout selon les normes et les règles de l'art

## **Témoignage à l'audience**

### **Joé Moisan**

[7] Joé Moisan est directeur de projet auprès de l'Entrepreneur depuis deux ans (mars 2022) et n'a donc pas participé à la construction du présent immeuble ; il est ingénieur en génie de la construction (bac en 2012, maîtrise en 2015).

[8] Il affirme que les faits rapportés dans la décision de la GCR sont faux.

[9] Toute la décision de la GCR est basée sur le rapport d'un technologue (Charles-Alexandre Durocher, Inspectotech) qui a procédé à la réception des parties communes du 6 février 2022.



[10] Au paragraphe 3.4.5., (pièce A-3, p. 30/343) le technologue Durocher écrit :

3.4.5- Il y a un phénomène anormal de condensation sous la plupart des événements extérieurs (sorties pour sècheuses et ventilateurs-extracteurs, VRC). Il y a des trous dans le mastic de scellement entre les événements métalliques et le parement d'où il y a émergence d'eau et égouttement formant des glaçons. Qu'il se forme des glaçons en hiver à l'embouchure de l'événement est normal, mais pas à cet endroit (joint entre parement et événement) car cela suggère qu'il y a une perte ou une lacune d'étanchéité derrière le parement. La circulation d'air chaud et humide derrière le parement peut entraîner des dommages subséquents et la prolifération de moisissures dans les cavités murales. [Note du Tribunal : la phrase qui suit est le Point 23, non objet du présent arbitrage] Une image thermique prise du mur Sud à l'intérieur de l'unité #201 montre une anomalie pouvant être en lien avec la présence d'humidité dans la cavité murale sous un tel événement. Cela doit être investigué de façon plus approfondie et corrigé selon les règles de l'art et codes en vigueur afin de prévenir des dommages subséquents et la prolifération de moisissures.

[11] Il est écrit que *cela doit être plus investigué*, cela n'a jamais été fait par la GCR pour dire que l'Entrepreneur avait fait une malfaçon.

[12] Une partie de ça a été réglé : le rapport dit *Il y a des trous dans le mastic de scellement entre les événements métalliques et le parement d'où il y a émergence d'eau et égouttement formant des glaçons*, même si cela n'a jamais été prouvé autant par l'inspecteur que par la GCR, cette partie a été complétée car ils ont refait tout le mastic autour de tous les événements, c'est confirmé dans le rapport de la GCR.

[13] Ce n'est pas de la condensation mais une fonte et une solidification par après.

[14] Malgré tout, il y a des glaçons, mais ça ne vient pas de l'intérieur, il n'y a pas d'infiltration d'eau, il n'y a pas de moisissure, c'est plutôt un phénomène de fonte de neige, quand la neige touche à l'événement qui est chaud l'hiver, ça fond, coule de chaque côté de l'événement, ça dégoutte goutte par goutte et forme un glaçon.

[15] Vu l'enveloppe du bâtiment, l'eau ne vient pas de l'intérieur ;

[15.1] les plans d'architecture (fichier Plan, Plan Architecture luxxcité-17, page 001, le losange M3) montre la coupe de mur extérieur où il y a les événements sur les photos :

[15.1.1] derrière le parement de bois il y a un espace d'air ;

[15.1.2] donc si de l'eau venait derrière le mur, l'eau aurait percolé sur le panneau de support et descendu jusqu'en bas dans une ouverture du revêtement et non revenir vers l'extérieur entre l'événement et le parement de bois pour créer un glaçon.

[16] Il a aussi produit une fiche technique, « sortie air » [note : il s'agit d'une image de Rona qui montre un événement à l'extérieur et le tuyau à l'intérieur] à « dessin d'atelier », « salle mécanique » :

[16.1] on voit la partie visible, carrée, on y met du scellant autour ;



- [16.2] le tuyau soudé sur la partie extérieure faisant la transition avec la partie intérieure, le tout est complètement étanche, fabriqué en usine – c'est indépendant de l'enveloppe du bâtiment - on fait une ouverture sur l'extérieur, on y met l'évent et on met un scellant autour, l'étanchéité est assurée ;
- [16.3] puis on raccorde au tuyau de sècheuse à l'intérieur ou au VRC – récupérateur de chaleur ou échangeur d'air.
- [17] L'air chaud sort par là – ça réchauffe l'évent en aluminium, il devient chaud, quand la neige tombe sur sa surface, coule, et ça coule goutte à goutte et avec le temps ça s'accumule et ça fait une longueur.
- [18] En réponse à la décision que la présence soit de la malfaçon, il dit qu'il n'y a aucun danger pour l'enveloppe ou pour un risque de moisissure, le revêtement est exposé aux intempéries, à la grêle.
- [19] Ils ont remis du mastic autour et vu le scellant appliqué sur les 4 faces, l'eau ne peut pas venir de l'intérieur vers l'extérieur.
- [20] Pour le reste, les glaçons, ce sont un phénomène normal.
- [21] Il pointe qu'au Point 24 (formation de glace), la GRC dit que ce n'était pas une malfaçon et reconnaissait que de l'air chaud peut condenser et que ce n'est pas un danger, qu'il fallait vivre avec.
- [22] Il dit qu'au Québec, le phénomène se reproduit selon les conditions présentes, par exemple, si le mur est exposé au soleil ou au nord avec les vents dominants.
- [23] Ni la GCR, ni l'inspecteur d'Inspectotech ne sont montés voir de plus près, ils n'ont regardé que de la rue.

### Décision sur le Point 19

- [24] Par le témoignage convaincant de son représentant, l'Entrepreneur a rempli son fardeau de preuve.
- [25] De plus, les photos au dossier montrent la formation de petits glaçons le long du mur sous la trappe et non dans la trappe pour interférer sur son fonctionnement.
- [26] Il n'y a aucune allégation que les trappes des sorties soient empêchées de quelque façon de se fermer.
- [27] Vu la preuve, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est accueillie.

### Point 25. Plancher froid aux abords des murs extérieurs

#### Introduction

- [28] Au rapport d'inspection préreception des parties communes, il est dénoncé ce qui suit (pièce A-3, p. 31/343) :

3.4.6 [...] Les bénéficiaires se plaignent également que les **planchers** près des murs extérieurs sont **très froids en hiver** (plusieurs degrés mesurés inférieurs à la température ambiante mesurée au thermostat) alors que la température lue par le thermostat au centre des condos est de 21 degrés Celsius. Certains bénéficiaires



ont augmenté la température du chauffe-eau (120 à 140 degrés) afin de compenser **l'inconfort important** mais en vain.

Cela a aussi fait en sorte de causer une panne dans un cas. L'entrepreneur aurait recommandé d'abaisser la température du chauffe-eau à 120 degrés.

Les bénéficiaires soupçonnent qu'il y a une lacune d'isolation.

Une inspection visuelle, ponctuelle et non-intrusive ne peut conclure sur la conformité ou non de l'isolation thermique ou de l'installation de chauffage avec les exigences minimales des codes en vigueur. Toutefois, nous avons noté des **lacunes probables au sujet de recouvrement des ponts thermiques** pour les appartements du rez-de-chaussée (jonction murs fondations et dalle structurale; arase des fondations avec placage de briques). Nous avons aussi constaté que le système de chauffage principal CVCA (avec registres sur les murs intérieurs des unités de condo) n'est pas complété par un système périphérique pour compenser les pertes thermiques de l'enveloppe (ex : plinthes électriques situées sous les fenêtres).

Il est toutefois clair selon les témoignages des bénéficiaires que cela ne répond pas aux **conditions habituelles de confort et aux besoins** des occupants du bâtiment [nos soulignés]

[29] Dans la décision supplémentaire du 18 août 2023, l'Administrateur écrit [les températures en Fahrenheit ont été converties en Celsius par le Tribunal] :

Le syndicat dénonçait que les planchers aux abords des murs extérieurs étaient très froids en hiver, situation constatée le 1er février 2022 lors de l'inspection préreception, de laquelle il avait informé l'entrepreneur et l'administrateur par écrit le 13 mai 2022, soit environ trois mois suivant la découverte, ce qui nous situait en première année de garantie.

Nous notons que les conditions climatiques lors de la réception du bâtiment était une journée ensoleillée avec une température extérieure de -12°C.

L'entrepreneur indiquait que l'isolation de la fondation et des murs du rez-de-chaussée était conforme aux normes exigées et ajoutait qu'il était plutôt normal que les planchers à la base des murs extérieurs soient plus froids considérant qu'il ne pouvait asseoir la maçonnerie et les murs porteurs sur de l'isolant tel que l'indiquent les "x" sur l'illustration suivante et qu'il en était de même pour les murs à l'étage

[...] Commentaires et observations lors de notre visite effectuée le 23 février 2023 alors que la température extérieure était de -13 °

Au moment de notre visite, le syndicat a mentionné qu'il n'y a aucune plinthe près des fenêtres afin d'assurer un certain confort et indique que les sorties de chauffage sont situées du côté opposé des murs extérieurs.

Au moment de notre visite du 23 février, nous avons pu accéder à l'intérieur de plusieurs unités (101, 104, 204, 304, 401 et 403) et nous avons fait les observations suivantes:

Unité 101, des lectures variant de 50 ° F à 54 ° F [10°C à 12,2°C] observées au périmètre des murs extérieurs à environ 30 cm de la jonction du mur et du plancher avec une température au thermostat de 68 ° F [20°C] ;



Unité 104, des lectures variant de 41 ° F à 51 ° F [5°C à 10,56°C] observées au périmètre des murs extérieurs à environ 30 cm de la jonction du mur et du plancher avec une température au thermostat de 70 °F [21,11°C] ;

Unité 204, des lectures variant de 51 ° F à 53 ° F [10,56°C à 11,67°C] observées au périmètre des murs extérieurs à environ 30 cm de la jonction du mur et du plancher avec une température au thermostat de 71 °F [21,67°C] ;

Unité 304, des lectures variant de 49 ° F à 51 ° F [9,44°C à 10,56°C] observées au périmètre des murs extérieurs à environ 30 cm de la jonction du mur et du plancher avec une température au thermostat de 72 °F [22,22°C] ;

Unité 401, des lectures variant de 42 ° F à 55 ° F [5,56°C à 12,78°C] au périmètre des murs extérieurs à environ 30 cm de la jonction du mur et du plancher avec une température au thermostat de 67 °F [19,44°C] ;

Unité 403, des lectures variant de 55 ° F à 56 ° F [12,78°C à 13,33°C] au périmètre des murs extérieurs à environ 30 cm de la jonction du mur et du plancher avec une température au thermostat de 70 °F [21,11°C] .

Finalement, nous avons recueilli les commentaires suivants:

Les bénéficiaires des unités indiquent que les planchers sont froids, principalement le long des murs extérieurs.

Le bénéficiaire de l'unité 304 mentionne que la section au centre du salon est plutôt froide.

Le bénéficiaire de l'unité 403 mentionne qu'à l'intérieur du rangement, il fait très froid et indique qu'il n'y a pas d'unité de chauffage.

Le bénéficiaire de l'unité 401 était absent depuis quelques jours lors de notre visite

Extrait du plan de construction

Finalement, nous avons observé que les unités sont composées de plusieurs fenêtres au périmètre des murs extérieurs et que les sorties de chauffage sont situées au mur près du plafond du côté opposé des murs extérieurs, ainsi que des murs d'une hauteur de 9 pieds, ce qui mérite d'être considéré afin d'établir une capacité de chauffage suffisante au système de chauffage, le tout en conformité avec les exigences du code, dont voici l'extrait:

### **9.33.3. Températures de calcul**

#### **9.33.3.1. Températures intérieures de calcul**

1) Par rapport à la température extérieure de calcul d'hiver, l'installation de chauffage doit permettre de maintenir à l'intérieur une température d'au moins :

- a) 22 °C dans tout espace occupé;
- b) 18 °C dans tout sous-sol non aménagé;
- c) 18 °C dans tout local technique et espace secondaire commun, ainsi que toute issue commune, dans une maison comportant un logement accessoire; et
- d) 15 °C dans tout vide sanitaire chauffé



Bien que selon les documents desquels nous avons pu prendre connaissance, le système d'isolation à la jonction des planchers et des murs extérieurs, ainsi que le système de chauffage semblent être conformes aux règles de l'art, selon les observations et commentaires recueillis au moment de notre visite, l'administrateur doit accueillir la réclamation du syndicat.

Par conséquent, l'entrepreneur devra, par l'entremise d'un expert en la matière membre d'un ordre professionnel, procéder aux vérifications sur place, le tout afin de produire **un avis technique définissant la cause des températures observées** à la jonction des murs et des planchers, à la suite de quoi **il devra procéder à l'exécution des travaux correctifs requis, le tout selon les normes et les règles de l'art [nos caractères gras]**

## Témoignages à l'audience

### Joé Moisan

- [30] Joé Moisan affirme que la GCR a dit qu'il y a malfaçon sans avoir ouvert les murs.
- [31] Dans le Code du bâtiment, ce n'est pas la température des planchers qui y est indiquée, mais les températures de maintien de températures.
- [32] Le courriel du Syndicat confirme que le système mécanique en place permet de maintenir la température à l'intérieur des unités à 22°C (décision, p 33/46), le système maintient donc la température en conformité avec le Code.
- [33] Oui le thermostat n'est pas à côté de la fenêtre ou sur le plancher, mais il n'est pas au plafond non plus- il est à un endroit en conformité avec le Code, selon les accessibilités universelles, pas plus haut que telle hauteur.
- [34] Sur un thermomètre, quand on demande un 22C on atteint un 22C.
- [35] Tout est conforme et pourtant, on a qualifié le tout comme non conforme.
- [36] Ce n'est pas une malfaçon, on voit un plan d'architecture, on a construit tel que les plans d'architecture, signés et scellés par un architecte.
- [37] Il produit les photos des unités lors de la construction, celles du rez-de-chaussée assises sur une dalle de béton, c'est au rez-de-chaussée qu'on pourrait dire que c'est le pire cas, ce qui est normal car c'est sur la dalle de béton qui n'a pas la propriété isolante comme le bois ;
- [37.1] au rez-de-chaussée, il y a un garage sous-terrain entièrement en béton enfoui dans le sol, le garage sous-terrain est chauffé entre 12 et 15 degrés, maximum, puis les façades qui sortent du sol à l'extérieur puis la porte de garage, ça prend énormément de chaleur pour chauffer cette masse de béton.
- [38] C'est normal à 12 – 15 degrés que cette masse de béton soit très froide et que la dalle soit froide, inconfortable un peu quand on maintient la température à 21 C.
- [39] C'est donc normal qu'un plancher soit un peu plus froid.



- [40] C'est normal qu'au centre de la pièce il fasse plus chaud et que près des murs extérieurs ce soit plus froid.
- [41] À toutes les photos des unités, on voit les murs préfabriqués, installés comme un casse-tête, (les photos ont comme propriétés prises le 7 avril 2021).
- [42] On voit sur la photo du 104 IMG\_7899 que le sol est une dalle de béton, dans le mur extérieur et dans le bas de la fenêtre il y a de l'isolation, un isolant installé en usine, avec une ceinture d'uréthane sur le mur extérieur pour assurer la continuation pour atteindre le degré de résistance pour le facteur R pour le mur.
- [43] Aux étages on a le même principe où le plafond du garage était le plancher au rez-de-chaussée, on met une chappe de béton par-dessus les poutrelles, comme on le voit aux plans dans la décision et ceux produits ;
- [43.1] là aussi il y a du béton donc là aussi il y a un phénomène du fait que le béton n'est pas un isolant comme l'est le bois, pour cela il y a un ressenti moins agréable le long des murs extérieurs.
- [44] Il produit les plans de mécanique pour prouver que le système de chauffage, c'est fait par un professionnel, un ingénieur mécanique, qu'il est adéquat, qu'il répond aux normes.
- [45] Il réfère aussi au Guide du propriétaire de la GCR.
- [46] Il réfère à l'article 9.33.3 CNB cité dans la décision et ajoute : il n'y a pas d'article de cité pour les planchers parce qu'il n'y a pas d'article pour les planchers, pas d'article qui demande une température ressentie au plancher, « aussi surprenant que cela puisse paraître » - il n'y a pas de normes de température minimale pour un plancher dans le Code national du bâtiment.
- [47] Il affirme que toute la conception mécanique utilisée par l'ingénieur mécanique vient des normes *ASHRAE* [note du Tribunal : *American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers*, voir au sous-paragraphe [77.1] ci-après], ils fonctionnent avec des statistiques basées sur le ressenti des gens, c'est physiologique selon le genre homme ou femme.
- [48] Il n'y a pas de plinthe près des fenêtres mais ce n'est pas obligatoire ;
- [48.1] même s'il y avait des plinthes près des fenêtres ce n'est pas ça qui réchauffe les planchers.
- [49] Au Tribunal qui lui rappelle qu'il doit trancher si les températures respectent la règle de l'art, il répond qu'il prétend que oui, c'est un ressenti, c'est sûr que si on met notre main sur le mur extérieur ou au sol, quand il fait -20C c'est sûr que ce sera plus froid.
- [50] Il plaide qu'il y a deux points car l'Administrateur parle :
- [50.1] d'une lacune probable au niveau des recouvrements des ponts thermiques pour les appartements du rez-de-chaussée ;
- [50.2] et que le chauffage n'est peut-être pas adéquat.



[51] Quant aux lacunes probables au niveau des ponts thermiques, la GCR reprend ce que l'inspecteur avait dit, il conteste en fait la conclusion de la GCR :

[51.1] avec les preuves qu'il dépose ;

[51.1.1] on n'a pas besoin de faire appel à un expert ;

[51.1.2] on n'a pas besoin de faire des vérifications supplémentaires sur place parce qu'on a des photos à l'appui ;

[51.1.3] on n'a pas besoin de faire un avis technique de quelqu'un de l'externe :

51.1.3.1. on a les plans d'architecte avec lesquels on a construit exactement ;

51.1.3.2. on a des photos à l'appui qu'on a construit exactement comme le plan ;

51.1.3.3. on a les dessins d'atelier de ses fournisseurs.

[52] Au Tribunal qui lui rappelle que tout est relié dans la décision qui dit que d'avoir 41°F sur un plancher, ça ne respecte pas la règle de l'art et que pour régler le problème, on veut qu'un tiers indépendant donne son opinion ;

[52.1] il répond c'est que lui doit payer pour ça alors que tout ce qu'il a comme preuve, soit les photos, les dessins d'atelier, les plans mécaniques, les plans d'architecture, tout est conforme aux normes, tout est selon les règles de l'art ;

[52.1.1] *avec tous mes éléments de preuve que j'ai, je ne vois pas pourquoi ce serait moi d'engager quelqu'un pour prouver d'avantage le fait que c'est fait selon les règles de l'art, pourquoi il faudrait que je paie quand il n'y a aucune preuve du contraire, en fait toutes les preuves font en sorte qu'on a construit selon les règles de l'art.*

[53] Au Tribunal qui lui souligne que la GCR ne dit pas « tout va bien, engagez quelqu'un et on va voir » mais que le plancher est froid, donc on demande qu'un tiers produise un avis technique sur pourquoi le plancher est froid car pour eux, c'est de la malfaçon ;

[53.1] il répond *je demande sur quelle base c'est une malfaçon, ils se basent sur quoi eux, sur quelle norme, sur quel code, sur quel document de la SCHL ;*

[53.1.1] *on peut la faire l'expertise, je suis prêt à faire la vérification, mais je ne veux pas que ce soit à mes frais si ça s'avère au final que les règles de l'art ont été suivies, je vais le faire avec plaisir, on va déranger tout le monde, on va ouvrir les murs, ça ne me dérange pas, sauf que je veux être sûr que si c'est construit comme les plans, comme nos dessins d'atelier, comme mes photos sont prises, je veux être sûr que je n'ai pas eu à déboursier d'avantage parce qu'on m'accuse pour*



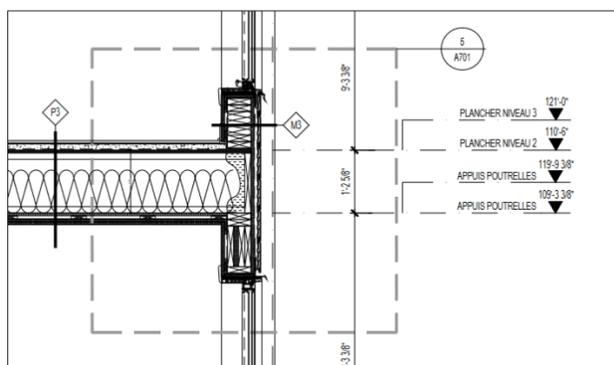
*une température basée sur aucune norme, aucun Code, c'est ça mon argument principal.*

[54] Il est prêt à démontrer que c'est construit selon la règle de l'art mais il veut être remboursés pour les frais investis ;

[54.1] et après que cette expertise sera faite, il sera en mesure de démontrer pourquoi il a construit selon les règles de l'art, il va montrer les photos, les plans, on va passer à travers ça va être long.

[55] Le Tribunal lui a répété que la question qu'il doit trancher, est-ce qu'un plancher à 41F rendu au 4<sup>e</sup> étage, est-ce que c'est un plancher construit selon la règle de l'art car la GCR a dit que non vous dites que oui parce qu'il n'y a pas de norme.

[56] Il réfère aux plans d'architecture, feuillet A700, (20 sur 29) et les explique en détails, bien notés par le Tribunal ;



[56.1] le but est de montrer le détail sur le plan et montrer sur les photos que c'est construit exactement de la même façon.

[57] Il veut aussi montrer qu'il n'y a pas beaucoup d'isolation mais ce sont des plans d'architecte, c'est un architecte qui a fait cette composition-là mais qu'il n'y a pas d'isolation à ce niveau-là ;

[57.1] *ce que je tente d'expliquer est que c'est normal que sur une certaine distance qui n'est pas « normée » que ce soit plus froid parce que plus il fait froid, plus il y a risque que la température de la chappe de béton (près du mur extérieur) qui n'a pas de propriété isolante soit « grande ».*

[58] Le Tribunal lui souligne que ce qui est étonnant dans cette décision, au 401 il y aurait 25 degrés Fahrenheit de différence, donc plus que 10 degrés Celsius, entre la température au thermostat et le plancher, c'est énorme, « vous êtes ingénieur, vous voyez des chiffres comme ça », au 104 c'est 15 degrés Celsius ;

[58.1] il répond que la chaleur monte, le 20 C est à une certaine hauteur dans la pièce et qu'il aurait aimé avoir son architecte avec lui.

[59] Il ajoute qu'on est dans la partie 3 du Code national du bâtiment (c'est un bâtiment de plus de 600m<sup>2</sup>, voir feuillet A0000 Aire de bâtiment : 598 m<sup>2</sup>/643 m<sup>2</sup>) dans d'autres causes arbitrales il peut y avoir des compositions différentes avec

un isolant à l'extérieur, ici ça n'en prend pas parce qu'on est dans la partie 3 du Code, dans la partie 3 ça ne prend pas d'isolant sur les murs extérieurs, les ossatures de bois.

[60] Il montre sur le plan A7000 (losange M3) que quand le froid frappe le mur, à part le bois il n'y a aucune isolation, donc s'il fait -20C dehors c'est sûr que les premiers pieds vont être très froids, c'est le pont thermique, en plus du fait qu'on n'a pas de source de chaleur au plancher.

[61] Il se fie à son architecte qui a fait la conception ;

[61.1] à la jonction du mur extérieur et de la dalle il n'y a pas d'isolant, le béton est directement à l'extérieur ;

[61.1.1] il y a la maçonnerie, le panneau de support, les chantepleurs, les deux lisses (dans le bas, dans le haut ce sont des sablières), il n'y a pas d'isolation et on vient mettre notre plancher par-dessus la dalle de béton ;

61.1.1.1. donc c'est sûr quand le froid vient taper de l'extérieur il n'y a aucun isolant, c'est sûr qu'une zone de froid va se créer ;

61.1.1.2. *c'est physique, pas besoin d'avoir fait une formation nécessairement, c'est sûr qu'il va y avoir un endroit beaucoup plus froid, la différence de température va être gigantesque, énorme, selon le terme utilisé par le Tribunal ;*

61.1.1.3. c'est sûr qu'aux unités du rez-de-chaussée la plupart du temps ça va être plus froid, il n'y a pas de continuité et il y a un pont thermique.

[62] Pour illustrer ce qu'est un pont thermique, le témoin Moisan a montré à l'écran de la salle virtuelle un extrait d'un document sur le pont thermique qu'il dit avoir trouvé sur le site de la GCR, sans en donner la référence – il affirme qu'il montre 15 °C de différence ;

[62.1] le Tribunal note ici :

[62.1.1] pendant le délibéré Google a donné le temps d'un clic, la référence au document issu de la GCR elle-même, cité par le témoin Moisan ;

[62.1.2] l'extrait montré par le témoin Moisan est un cas où la GCR a reconnu l'existence d'un vice caché ;

[62.1.3] il s'agit de la page 47 de 58 d'un atelier<sup>1</sup> sur entête de la GCR - la partie 11 du Code intitulé « *Atelier 1- Efficacité* »

<sup>1</sup> <https://www.garantiegr.com/app/uploads/2022/10/atelier-1-version-finale-220913.pdf> il y est écrit que les exigences de la partie 11 s'applique aux bâtiment dont l'aire est **d'au plus 600 m2**, hauteur d'au plus 3 étages, qui n'abrite que des logements (et dont l'usage principal es du groupe C) et il y est fait



*énergétique : résistance thermique et ponts thermique* » par Marie-Claude Laberge, architecte, directrice de l'expertise technique et Robert Périnet, architecte, expert technique.

- [63] Il ajoute qu'en 2024, les normes de construction ne sont plus les mêmes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les ponts thermiques il faut les gérer autrement, ça a révolutionné cette question.
- [64] Un des points forts de l'immeuble est la grande fenestration au périmètre des murs extérieurs, le système est au plafond, c'est de l'air pulsé, il n'y a pas de source de chaleur au sol, s'il y avait eu des plinthes aux fenêtres il n'y aurait pas de chaleur au plancher ;
- [64.1] c'est une firme d'ingénieur mécanique qui a conçu le chauffage conforme aux règles de l'art ;
- [64.2] le courriel du Syndicat confirme que le thermostat donne 22 conformément au Code ;
- [64.3] il n'y a pas de norme de température pour les planchers par rapport à une distance des murs ou au centre d'une pièce.
- [65] En conclusion, la GCR reconnaît que les plans sont conformes et l'isolation semble conforme à la fonction des planchers et des murs- ils disent que c'est conforme sauf pour la température.
- [66] Il aurait aimé poser la question à la GCR : où ils se basent pour dire que c'est de la malfaçon ;
- [66.1] il ajoute trouver dommage que le Tribunal parle de différences énormes de température, car il a tout démontré avec les plans et les photos, on se fait demander des choses et ça implique des coûts, *je veux juste être sûr que si on le fait, ouvrir les murs et produire ce que la GCR demande pour rassurer tout le monde, que si ça s'avère qu'on a construit selon la règle de l'art, c'est tel que plan, qu'on n'ait pas à s'endetter pour ça.*

### **Mathieu Huot**

- [67] Mathieu Huot est à l'unité 304 ;
- [67.1] note du Tribunal : donc, il n'est pas au rez-de-chaussée juste au-dessus du garage pour lequel le représentant de l'Entrepreneur allègue le chauffage à 12 – 15 degrés.
- [68] Il était présent lors de l'inspection du conciliateur de la GCR en février 2023.
- [69] À la page 29 de la décision, on voit une prise de température par le conciliateur Pelletier, il était présent.
- [70] On a fait plusieurs étages et c'est le même point partout (page 25) :

---

référence à la version du Code de 2015 pour l'efficacité énergétique des bâtiments (chap. I.1) pour les bâtiments non visés par la partie 11 (**non applicable au présent bâtiment**).



- [70.1] il a passé tous les étages et a pris des mesures un peu partout, parfois en plein centre, parfois sur le bord de la fenêtre ;
- [70.2] à certains endroits où les copropriétaires disaient que c'était plus froid par exemple assis sur le sofa les pieds juste devant on pouvait ressentir une grosse différence de températures avec ce qui est affiché sur le thermostat par rapport avec ce qui était affiché sur son outil de travail.
- [71] La température est prise avec un rayon laser chez lui (le point rouge), mais à certains autres endroits, la différence de température était plus prononcée.
- [72] Il confirme ce qui est dans la décision, soit qu'il y a 20 degrés Fahrenheit de différence ;
- [72.1] à la question, s'il le ressent, il répond :
- [72.1.1] tout à fait, à l'endroit où on est assis dans le salon sur le bord d'une fenêtre de la porte patio, le plancher est extrêmement froid sur les pieds.
- [73] Quant au courriel du Syndicat cité par Monsieur Moisan, il leur a fait parvenir un courriel demandant si quand le thermostat est *setté* à 22 °C, est-ce que le thermostat se rend à cette température, on a répondu à l'affirmative oui le thermostat se rend à la température demandée ;
- [73.1] il veut rajouter que si la température se rend à 22 °C, le thermostat est à un endroit de la maison et la température détectée est à l'autre extrémité de la maison ;
- [73.1.1] donc si le thermostat prend sa température dans un côté, à l'extrémité totale de l'autre côté il n'y aura plus de chauffage, même si la température descend là-bas il n'y a jamais de chauffage qui va embarquer, étant donné que le thermostat est *setté* à 22, il n'y a qu'un thermostat dans la maison qui couvre toute l'entièreté du condo excepté les deux salles de bain ;
- [73.2] pour bien comprendre le courriel du Syndicat, le thermostat fait sa job dans un coin mais ne couvre pas la totalité, ni les endroits où le gun à laser a détecté la température.
- [74] En contre-interrogatoire, s'il avait cet hiver ressenti moins de froid qu'habituellement, il répond que bien qu'il n'ait pas pris de mesure de température, les planchers chez lui étaient aussi froids que les années antérieures ; aux autres unités où il n'habite pas, le Syndicat a reçu le même genre de commentaires que les années antérieures, que c'était la même chose.
- Réplique de Joé Moisan**
- [75] C'est sûr qu'on aurait pu mettre des thermostats dans chaque pièce il y a des systèmes qui sont plus performants – tout a un prix, on peut tout le temps faire mieux, mais on a un prix, on prend notre profit et on donne un prix à l'acheteur mais ce qui a été fait respecte les normes du Code, le minimum requis ;



[75.1] après l'audience, il envoie un courriel où il écrit : « La raison du 41F dans l'unité 401 me titillait donc j'ai relu le rapport de la GCR. J'attire votre attention sur la photo du 401, page de 30/46 de la décision de la GCR. Quand on convertit 57,2F en Celsius ça devrait donner 13,9°C et pourtant le thermostat de l'unité indique 19,5°C... le lecteur de température de M. Pelletier était-il bien calibré? C'est froid sinon comme température dans une habitation... Le 41F n'est peut-être pas 5°C finalement et qu'en est-il des autres lectures prises la même journée? ».

## Décision sur le Point 25

### Introduction

[76] Sans remettre en cause la bonne foi du représentant de l'Entrepreneur à l'audience, il semble y avoir une légère confusion quant au cadre juridique du présent arbitrage puisque l'Entrepreneur plaide la diligence raisonnable : pour lui, c'est normal que les acheteurs aient les pieds froids vu le résultat quand l'Entrepreneur construit en conformité avec les plans signés par des professionnels ; puis dans son courriel, il cherche à soulever le doute raisonnable alors qu'il n'a pas produit de relevés lui-même.

[77] La preuve démontre que les planchers sont à 5°C pas seulement juste au-dessus du garage pour lequel, l'Entrepreneur allègue qu'il n'est pas suffisamment chauffé, mais également aux étages supérieurs, alors même :

[77.1] que le représentant de l'Entrepreneur qui affirme que ses professionnels réfèrent aux normes de l'ASHRAE – une recherche sur CanLii montre que ces normes sont citées par nos tribunaux ;

[77.1.1] cela fait des décennies (le Standard ASHRAE 55 existe depuis 1966) qu'il est connu pour l'ASHRAE qu'un plancher confortable est au minimum à 19°C – 66,2°F (ASHRAE Standard 55, l'article en question a changé de numéro selon les versions<sup>2</sup>), donc, à sa face même, pour un bâtiment destiné à l'habitation d'êtres humains, c'est non-confortable, quel que soit le genre homme ou femme de l'être humain présent ;

[77.2] qu'à l'autre bout (par rapport de la proximité des murs) de l'unité il fait sur le thermostat 21°C, différence de températures qualifiée d'énorme par le Tribunal soussigné à l'audience ;

[77.3] que le technologue Durocher qui a procédé à l'inspection des parties communes conclut à la malfaçon et surtout, que la décision de la GCR portée en arbitrage conclut à la malfaçon.

<sup>2</sup> ASHRAE: American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers *ANSI/ASHRAE Standard 55: Thermal Environmental Conditions for Human Occupancy* – À titre d'illustrations : Version 2010: Table 5.2.4.4 ou Version 2013: 5.3.4.5 Floor Surface Temperature. When representative occupants are seated with feet in contact with the floor, floor surface temperatures within the occupied zone shall be 19°C to 29°C (66.2°F to 84.2°F) <https://lorisweb.com/CMGT235/DIS06/ASHRAE-55-2010.pdf> ; <https://ierga.com/hr/wp-content/uploads/sites/2/2017/10/ASHRAE-55-2013.pdf>



- [78] D'une part, l'Entrepreneur a beaucoup insisté, cela a été sa défense, pour décrire les plans en disant qu'ils avaient été conçus par des professionnels au courant des normes et que le bâtiment fut construit en accord avec ces professionnels au courant des normes, pour que le Tribunal conclue à une construction bien faite, et non, mal faite, i.e. pas objet de malfaçon.
- [79] D'autre part, la Cour d'appel, il y a près de quarante ans, dans l'arrêt *Banque de Nouvelle-Écosse c. Raymond*<sup>3</sup> a qualifié de « sophisme (= raisonnement faux malgré une apparence de vérité) en droit » la prétention d'une absence de faute aux normes de construction dans la vente d'un bâtiment destiné à l'habitation :
- " Sa preuve [à l'entrepreneur] a pour **objet de démontrer** que ces maisons ont été construites **suivant les règles de l'art et les normes alors en vigueur**, et, partant, que sa responsabilité ne pourrait être retenue [...] **alors que la preuve démontre l'absence de faute de l'appelante-mise-en-cause aux normes de construction.**" Cet énoncé comporte **un sophisme de droit**. Ce n'est pas parce qu'un objet a été fabriqué suivant les normes de construction que l'acheteur ne pourra demander l'annulation de la vente, s'il s'avère qu'il est impropre à l'usage auquel il est destiné et pour lequel il a été acheté et vendu. **Ce que les intimés ont acheté, ce n'étaient pas des objets fabriqués conformément à certaines normes**, mais ce qu'on leur a représenté comme étant des maisons mobiles et, partant, **des bâtiments destinés à l'habitation**. À savoir si en l'espèce ce fût le cas, était essentiellement une question de faits. ;

[79.1] sans vouloir écrire de traité à ce sujet, une nombreuse jurisprudence est à cet effet, à titre d'illustrations :

[79.1.1] dans l'affaire *St-Pierre c. 9136-8316 Québec inc.*<sup>4</sup>, la Cour supérieure a accepté d'annuler la vente d'un condominium :

[64] En effet, le constructeur ne peut se retrancher derrière une acception purement et strictement légaliste du mot « norme », soit le simple respect de ce que présente le CNB quant aux cloisons séparatrices, pour éviter sa responsabilité.

[65] D'une part, selon le Grand Robert de la langue française, une norme ne réfère pas uniquement à un standard juridique, mais est également :

Un état habituel, ordinaire, régulier, conforme à la majorité des cas ;

[79.1.2] dans l'affaire *Cayer c. Syndicat de la copropriété 6145, rue de la Griotte, Québec*<sup>5</sup> (Cour supérieure) :

Bien qu'il n'y ait aucune infraction à une législation dans le domaine de la construction, l'expert de la partie demanderesse mentionne que ces travaux n'ont pas été exécutés selon les règles de l'art, selon la pratique habituelle ;

[79.1.3] en vertu du *Règlement*, dans l'affaire *Monique Meunier et Coopérative De Travailleurs Les Habitations Apex et la*

<sup>3</sup> 1987 CanLII 294 <<https://canlii.ca/t/1ppd5>>.

<sup>4</sup> 2010 QCCS 1269 (Marc-André Blanchard, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/2967b>>

<sup>5</sup> 2001 CanLII 24648 (Raymond W. Pronovost, j.c.s.), <<https://canlii.ca/t/1ldzq>>



*Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>6</sup> notre collègue M<sup>e</sup> 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.

[80] De même, la Cour d'appel, sous la plume du juge Beaugerard, affirme dans l'arrêt *Administration de la Voie Maritime du St-Laurent et Procureur Général du Canada c. United Dominion Industries Limited et Canron Incorporated*<sup>7</sup> :

Étant donné qu'en principe l'obligation d'un constructeur est une obligation de garantie, l'absence de faute de celui-ci n'a pas de pertinence à l'égard de la réclamation de son co-contractant pour la réparation ou le remplacement de la chose construite.

[81] Subsidiairement, l'Entrepreneur a posé la question : dès que l'expert ordonné par la GCR aura ouvert les murs et constaté que tout a été construit selon les plans dessinés par des architectes, quel est le résultat à atteindre? Nous aborderons cette question aux paragraphes [100] et suivants.

### **Preuve dans une instance en vertu de la *Loi sur le bâtiment***

[82] Le Tribunal a soulevé à l'audience d'arbitrage qu'il n'était pas suffisant pour un entrepreneur d'invoquer avoir suivi les plans à la lettre.

[83] C'est la deuxième fois en quelques semaines que le soussigné traite de ce sujet<sup>8</sup> : il est important pour les entrepreneurs qui se pourvoient en arbitrage d'une décision de la GCR en vertu du *Règlement* de comprendre que leur fardeau de preuve est différent de celui devant la Cour du Québec dans un processus pénal.

[84] La Régie du bâtiment du Québec est responsable de l'application de différents règlements et décrets qui prévoient des recours autant dans un cadre pénal que dans un cadre civil.

<sup>6</sup> GAMM 2009-20-001, 30 septembre 2010, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.

<sup>7</sup> 1996 CanLII 6040 p. 14. <<https://canlii.ca/t/1ngqj>>

<sup>8</sup> La première sentence n'est pas encore en ligne au moment des présentes : *Construction Nomi Inc. c. Lajoie et GCR*, par. [510] et s., CCAC S23-050501-NP 4 avril 2024, Roland-Yves Gagné, arbitre.



## Cadre pénal

[85] Le présent arbitrage est dans un cadre civil – ce qui suit sur le cadre pénal n'est qu'à titre explicatif de la différence avec le présent cadre, qui est un cadre civil.

[86] Dans l'arrêt *Bédard c. Directeur des poursuites criminelles et pénales*<sup>9</sup>, la Cour d'appel écrit :

[47] L'amende à laquelle est assujettie l'appelant est, pour sa part, prévue à l'article 197.1 de la Loi, une loi adoptée par la législature du Québec et ayant pour objets d'assurer la qualité des travaux de construction des bâtiments, la sécurité du public qui accède à un bâtiment et la qualification professionnelle, la probité et la solvabilité des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires.

[48] La Loi [sur le Bâtiment], entre autres choses, institue la Régie du bâtiment du Québec (la « Régie ») et lui confie diverses tâches, dont celles d'adopter un code de construction établissant des normes concernant les travaux de construction d'un bâtiment et de délivrer les licences d'entrepreneur en construction à ceux et celles qui respectent les conditions prescrites par la Loi et ses règlements. Il s'agit donc d'une loi qui, à l'instar de plusieurs autres lois, régit un secteur d'activités, en l'occurrence la construction de bâtiments, ce qui inclut leur rénovation, afin, notamment, de protéger le public. Elle comporte de nombreuses dispositions, dont certaines sont de nature pénale. [renvois omis]

[87] À titre d'illustration, un entrepreneur fut acquitté de ne pas avoir suivi le Code de construction dans l'affaire *Directeur des poursuites criminelles et pénales c. 3223701 Canada inc.*<sup>10</sup>, en ces termes :

[47] Brigil ne tente en aucun cas d'éviter de faire les corrections. Il se fie à l'architecte, qui est l'expert dans le domaine. Il ne tente pas de se décharger de son obligation puisqu'il sait que Cousineau s'en occupe.

[48] Pour prévenir l'infraction, le Tribunal est d'avis que Brigil a démontré sa diligence raisonnable dans les circonstances. Un entrepreneur, dans la même situation, aurait assuré un suivi équivalent auprès de son architecte afin de résoudre la situation.

[88] Le Tribunal a bien noté la position de l'Entrepreneur à l'effet qu'il avait bien fait (par opposition à « mal fait » ou « malfaçon ») en construisant selon les plans scellés par des architectes et, comme ils n'ont pas prévu d'isolation près des murs extérieurs, qu'un instrument prenne une température à 5C résulte du bâtiment bien fait selon les plans.

[89] À sa décharge, le Tribunal souligne que l'Entrepreneur a ajouté que s'il avait fait quelque chose de mal fait, il était bien prêt à effectuer les travaux correctifs, en autant qu'on lui dise quel est le résultat que la GCR s'attend de lui, ne voulant pas faire des frais pour rien.

<sup>9</sup> 2021 QCCA 377 <https://canlii.ca/t/jdlgt>.

<sup>10</sup> 2020 QCCQ 2303 (Christine Lafrance, j.p.m.), <<https://canlii.ca/t/j8ffl>> ;



## Cadre civil

[90] Dans le présent cas, soit un recours en vertu du *Règlement*, ses articles 18 et 34 (copropriété) stipulent que l'Administrateur GCR *statue*, le tout dans un cadre civil :

[90.1] Articles 18 5° et 34 5° : [...] 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 raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

[90.2] dans l'arrêt *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*<sup>11</sup>, la Cour d'appel écrit :

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au Règlement pour **réparer rapidement** les malfaçons est, comme le note la juge, un **complément aux garanties** contre les vices cachés du Code civil. Régime d'ordre public[5], le Règlement vise notamment à **obliger que les réparations** des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. [...]

[90.3] l'article 27 3<sup>e</sup> du *Règlement* sur la couverture du Plan de garantie pour malfaçons stipule :

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.

[90.4] l'article 2120 C.c.Q., cité par l'article 27 3<sup>e</sup> 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. ;

[90.5] 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.**

[91] La Cour d'appel réaffirme dans l'arrêt *Domenico & Fils (1997) inc. c. Devenco Contracting Inc.*<sup>12</sup> :

<sup>11</sup> 2013 QCCA 1211 <<https://canlii.ca/t/fszpg>>.

<sup>12</sup> 2012 QCCA 1736 <<https://canlii.ca/t/fszpg>>.



[7] L'art. 2120 *C.c.Q.* ne s'applique qu'en matière de réclamation du donneur d'ouvrage pour malfaçons (défauts mineurs). **Elle ne requiert aucune preuve de faute** et appelle à la responsabilité conjointe de tous ceux qui ont participé à la construction.

[92] De même, dans l'arrêt *Constructions GSS Gauthier 2000 inc. c. Scaffidi Argentina*<sup>13</sup>, la Cour d'appel rejette un appel, entre autres au motif suivant :

[5] D'autre part, et tel que l'a déterminé la juge de première instance, l'appelante n'a pas démontré une absence de faute de sa part dans l'exécution des travaux et **elle ne pouvait se soustraire à son obligation de construire une toiture selon les règles de l'art sous prétexte que les plans soumis par le dessinateur ne prévoyaient pas l'installation d'un contreplaqué et d'une membrane.**[3]<sup>14</sup> (nos caractères gras)

[93] De même, dans l'arrêt *Giustini c. Expo ornamental inc.*<sup>15</sup>, 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 poteaux de la clôture à une profondeur suffisante pour les mettre à l'abri du gel. [...] (nos caractères gras)

### Conclusion du Tribunal vu les carences de la décision de la GCR

[94] La Cour d'appel dans *Desindes*<sup>16</sup> rappelle :

[42] L'arbitre désigné est autorisé par la Régie à trancher les différends découlant des plans de garantie (article 83.1 de la *Loi*).

[43] La *Loi* et le *Règlement* ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel (articles 19, 20, 106 et 120 du *Règlement*). Enfin, il doit statuer « conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient » (article 116 du *Règlement*).

[95] Dans l'affaire *9264-3212 Québec inc. c. Moseka*<sup>17</sup>, la Cour supérieure réitère un principe établi en 2002 dans l'affaire *Lebire*<sup>18</sup> :

<sup>13</sup> 2014 QCCA 990 <<https://canlii.ca/t/g6x2j>>.

<sup>14</sup> [3] *Factory Mutual Insurance Company c. Richelieu Métal Québec inc.*, [2009 QCCS 1057](#), J.E. 2009-662, paragr. 74-76, infirmé à la seule fin de remplacer une condamnation solidaire par une condamnation *in solidum* : [2011 QCCA 1690](#), J.E. 2011-1645 *sub nomine Clouâtre c. Factory Mutual Insurance Company*; *Giustini c. Expo ornamental inc.*, [2007 QCCA 417](#), paragr. 7; *Construction R.S.R. inc. c. Acier St-Denis inc.*, [2007 QCCA 1466](#), paragr. 8-9.

<sup>15</sup> 2007 QCCA 417 <<https://canlii.ca/t/1qzlj>>.

<sup>16</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA), <<https://canlii.ca/t/1jgyr>>

<sup>17</sup> 2018 QCCS 5286 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/hwj8c>>.

<sup>18</sup> *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Lebire*, 2002 CanLII 23777 (Jacques Dufresne, j.c.s.), <<https://canlii.ca/t/1d5kk>>, paragraphe [97].



[16] [...] L'article 116 du Règlement est une manifestation de la volonté du législateur d'accorder une grande latitude à l'arbitre appelé à décider des différends puisqu'il peut, conformément à cet article, faire appel à l'équité.

[96] Le Tribunal d'arbitrage, établi par le *Règlement*, rend sa décision après avoir cherché à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis.

[97] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*<sup>19</sup> :

#### **B. Fardeau de preuve**

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresser de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »<sup>20</sup>

[98] Les auteurs Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, dans leur traité *La preuve civile*<sup>21</sup>, mentionnent :

Il n'est donc pas requis que la preuve offerte conduise à une certitude absolue, scientifique ou mathématique. Il suffit que la preuve rende probable le fait litigieux.

[99] D'une part ;

[99.1] l'inspecteur en bâtiment Durocher et la GCR concluent à la malfaçon ;

[99.2] le Tribunal est devant des écarts de températures énormes, avec des 5C près des murs et ce, même quelques étages plus haut que le garage dont on allègue son peu de chauffage, alors que pour l'ASHRAE (Standard 55), le plancher devient non-confortable à moins de 19C ou 66,2F (par rappel, voici des extraits de la décision) ;

Unité 101, des lectures variant de 50 ° F à 54 ° F [10°C à 12,2°C] observées au périmètre des murs extérieurs à environ 30 cm de la jonction du mur et du plancher avec une température au thermostat de 68 °F [20°C] ;

Unité 104, des lectures variant de 41 ° F à 51 ° F [5°C à 10,56°C] observées au périmètre des murs extérieurs à environ 30 cm de la

<sup>19</sup> 2006 QCCA 887.

<sup>20</sup> [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.

<sup>21</sup> Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, *La preuve civile*, 4e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, p. 125.



jonction du mur et du plancher avec une température au thermostat de 70 °F [21,11°C] ;

Unité 204, des lectures variant de 51 ° F à 53 ° F [10,56°C à 11,67°C] observées au périmètre des murs extérieurs à environ 30 cm de la jonction du mur et du plancher avec une température au thermostat de 71 °F [21,67°C] ;

Unité 304, des lectures variant de 49 ° F à 51 ° F [9,44°C à 10,56°C] observées au périmètre des murs extérieurs à environ 30 cm de la jonction du mur et du plancher avec une température au thermostat de 72 °F [22,22°C] ;

Unité 401, des lectures variant de 42 ° F à 55 ° F [5,56°C à 12,78°C] au périmètre des murs extérieurs à environ 30 cm de la jonction du mur et du plancher avec une température au thermostat de 67 °F [19,44°C] ;

Unité 403, des lectures variant de 55 ° F à 56 ° F [12,78°C à 13,33°C] au périmètre des murs extérieurs à environ 30 cm de la jonction du mur et du plancher avec une température au thermostat de 70 °F [21,11°C].

[100] D'autre part ;

[100.1] l'Entrepreneur affirme, en plus de plaider qu'il a suivi les plans préparés par des professionnels, que la décision de la GCR est carencée: il est difficile et inutilement très coûteux, pour l'Entrepreneur de se conformer à son obligation de résultat quand la GCR statue sans préciser le résultat à atteindre.

[101] Avant de lire l'extrait qui suit, le Tribunal invite le lecteur à relire la décision de l'Administrateur citée au paragraphe [29] ci-haut :

[101.1] la Cour supérieure, citant la Cour d'appel, a rappelé dans *9264-3212 Québec inc. c. Moseka*<sup>22</sup>, qu'une ordonnance doit être exécutoire en ce sens que l'Entrepreneur doit savoir ce que la GCR lui demande comme résultat :

[30] Par ailleurs, un décideur professionnel qui rend une décision et ordonne à quelqu'un de faire quelque chose doit s'exprimer sans équivoque. Dans le cas présent, la correction nécessitera la modification de la structure du bâtiment par le déplacement d'un mur porteur. « Cela étant, on ne doit pas appliquer un formalisme rigide, artificiel, excessif ou tatillon à cette exigence »<sup>[14]<sup>23</sup></sup>. La personne raisonnable doit comprendre ce qui lui est ordonné.

[31] Le Conciliateur et l'Arbitre, tous deux spécialistes dans le domaine. Il **aurait certes été approprié que la norme ou règle de l'art retenue soient exprimée avec plus de précision et que l'ordonnance indique de façon appropriée le résultat recherché à la suite des travaux.** Rappelons que l'Entrepreneur a déjà corrigé la largeur et l'échappée. Quel résultat doit-il atteindre maintenant? L'échappée doit-elle être corrigée? La

<sup>22</sup> 2018 QCCS 5286 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/hwj8c>>.

<sup>23</sup> [14] *Douek c. Brossard*, [2018 QCCA 1734 \(CanLII\)](#).



règle de l'art concernant le passage de meubles doit être exprimée avec suffisamment de précision pour permettre l'exécution des travaux.

[32] Rappelons que les décisions arbitrales ne sont exécutoires qu'après homologation. L'Arbitre au terme de sa décision « ordonne » à l'Entrepreneur de faire des travaux. Celui-ci a le droit d'exécuter lesdits travaux, en cas de défaut l'Administrateur les exécutera. **Pour ce faire, tous doivent cependant connaître de façon claire le résultat recherché.**

[33] Le juge Gendreau de la Cour d'appel<sup>[15]</sup><sup>24</sup> écrivait : « ... **Un ordre n'existe que si la manifestation impérative signifie clairement l'action ou l'abstention d'agir qui est recherchée du sujet du commandement** ».

[34] Évidemment, nous ne sommes pas en matière d'injonction et la sanction du non-respect de la décision n'est pas pénale. Peu importe, **si l'Entrepreneur a ou non le choix des moyens pour exécuter les travaux, encore faut-il qu'il connaisse avec suffisamment de précision le résultat attendu.**

[35] Le Tribunal rappelle qu'il est dans l'intérêt de l'Entrepreneur, des Bénéficiaires, mais également de l'Administrateur de **pouvoir comprendre exactement ce qui est ordonné**. Si la décision n'est pas exécutoire, parce qu'elle impose à l'Entrepreneur une obligation indéterminée ou imprécise<sup>[16]</sup><sup>25</sup>, la possibilité pour l'Administrateur, s'il fait les travaux, de récupérer le coût de ceux-ci devient aléatoire. (nos caractères gras)

[101.2] dans l'affaire plus récente *Syndicat des copropriétaires de Quartier Urbain 3 c. Habitations Bellagio inc.*<sup>26</sup>, la Cour supérieure a accueilli une requête pour suspendre une demande d'homologation d'une sentence arbitrale, au motif que :

[22] Il est donc opportun que les parties puissent clarifier la portée de la décision afin d'éviter le litige dans lequel ils se retrouvent.

[102] Le Tribunal est d'accord avec l'Entrepreneur sur un aspect de sa demande d'arbitrage : la décision de la GCR est carencée car elle ne dit pas quel est le résultat auquel doit se conformer l'Entrepreneur à la suite de ses travaux correctifs.

[103] Il va de soi que le Tribunal peut statuer au fond à la place de la GCR toutefois, dans le présent dossier ;

[103.1] la GCR ne s'est pas présentée à l'audience d'arbitrage, ne produisant que sa décision dans laquelle elle a statué sur ce Point ;

<sup>24</sup> [15] *Sporting club du sanctuaire inc. c. 2320 4365 Québec*, [1989 CanLII 1210](#) (QC CA)

<sup>25</sup> [16] *Picard c. Johnson & Higgins Willis Faber Itée*, [1987 CanLII 891](#) (QC CA).

<sup>26</sup> 2022 QCCS 2445 (Sylvain Lussier, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/jq3kj>>.



[103.2] l'Entrepreneur n'a pas produit de témoin expert (par définition, indépendant des parties), sinon des plans qu'il plaide ont été produits par des professionnels ;

[103.3] le Bénéficiaire n'a pas produit de témoin expert autrement que par le rapport écrit du technologue Durocher.

[104] Vu la carence de la décision de la GCR et vu l'absence de preuve à l'audience ;

[104.1] même si l'Entrepreneur n'a pas rempli son fardeau de preuve ;

[104.1.1] malgré les conclusions du technologue Durocher ;

[104.1.2] malgré les conclusions de la décision de la GCR qu'il a porté en arbitrage ;

[104.1.3] malgré son obligation de garantie en présence, dans un bâtiment d'habitation, de températures de planchers d'un bâtiment d'habitation très loin du minimum de confort de l'ASHRAE *Standard 55* (19C) ; et

[104.1.4] avec des différences énormes avec la température lue au thermostat ;

[104.2] prenant en compte les frais des travaux correctifs ;

le Tribunal ne peut pas tout simplement maintenir la décision de la GCR vu la décision rendue dans *Moseka*, ni statuer à sa place vu l'absence de preuve.

[105] Le Tribunal conclut de retourner à la GCR la réclamation du Bénéficiaire sur ce Point pour que l'Administrateur GCR statue sur le résultat à obtenir en conformité avec la décision dans *Moseka*, selon les conclusions de la sentence arbitrale ;

[105.1] le Tribunal souligne que c'est bien du résultat sur lequel la GCR devra statuer, les moyens étant déterminés par l'Entrepreneur selon l'article 2099 C.c.Q. :

L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.

## **Point 26. Ajustement de la porte d'entrée et manque d'étanchéité du coupe-froid**

### **Introduction**

[106] Voici la décision de l'Administrateur portée en arbitrage :

Le syndicat dénonçait que l'ajustement de la porte double de l'entrée principale et l'étanchéité des coupe-froids de celle-ci étaient inadéquats, situation constatée le 1er février 2022 lors de l'inspection préreception, de laquelle il avait informé l'entrepreneur et l'administrateur par écrit le 13 mai 2022, soit environ trois mois suivant la découverte, ce qui nous situait en première année de garantie.

Extrait du rapport du professionnel

Commentaires et observations lors de la visite du 20 juillet 2022



Lors de la visite des lieux, l'administrateur avait été en mesure d'observer la situation.

Le 1er novembre 2022, l'entrepreneur transmettait un suivi des points dénoncés et indiquait que les travaux correctifs relatifs à la situation dénoncée avaient été exécutés.

Toutefois, le 3 novembre 2022, le syndicat confirmait que les travaux correctifs avaient été réalisés par l'entrepreneur, mais que ceux-ci étaient inadéquats.

Ainsi, on se souviendra qu'à la décision initiale émise le 16 novembre 2022, considérant que les parties concernées ne s'entendaient pas à savoir si les travaux correctifs réalisés par l'entrepreneur étaient satisfaisants, l'administrateur concluait de procéder à une visite supplémentaire en période hivernale pour faire les constatations d'usage afin de rendre une décision éclairée.

Commentaires et observations lors de notre visite effectuée le 23 février 2023 alors que la température extérieure était de -13 °C

Au moment de notre visite, nous avons été en mesure d'observer la situation

L'administrateur est d'avis que la situation dénoncée répond toujours aux critères de la malfaçon et conséquemment, l'entrepreneur devra faire les vérifications et travaux correctifs requis au niveau du coupe-froid de la porte d'entrée principale et de son ajustement, le tout selon les normes et les règles de l'art.

## Témoignages à l'audience

### Joé Moisan

[107] Le représentant de l'Entrepreneur affirme que si on se rapporte aux photos dans la décision de la GCR, ils ont été informés le 13 mai, entre le 13 mai et le 1<sup>er</sup> novembre eux ils ont réglé la situation, ils avaient quelqu'un qui était là à temps plein, cette personne est passée régler plusieurs problèmes dont celui-là.

[108] Le 3 novembre quand la GCR a demandé un suivi, le Syndicat a dit que ça avait été réalisé mais inadéquat.

[109] Par la suite, ils n'y sont pas retournés car ils y étaient déjà allés, il n'y en a pas de problème, les travaux correctifs ont été effectués par Olivier Allard (à tout le moins, c'est lui qui s'est occupé du problème) donc le coupe-froid a été fait, on dénonce que la porte ferme mal, ça avait été réparé l'année suivante, c'est juste que *probablement* il y a eu soit un déménagement ou de la circulation et quelqu'un *aurait* mis un blocage dans les pentures ;

[109.1] le Tribunal lui a répondu : c'est une hypothèse que vous soulevez? Il répond oui, puis non, en chantier quand on met des blocs ;

[109.2] il est en arbitrage car il prend pour acquis que le Tribunal est au courant de l'effet de mettre un petit bout de bois dans la porte et il se fie au bon jugement du Tribunal ;

[109.3] il ajoute une autre hypothèse : quelqu'un ouvre la porte, il y a un coup de vent, la porte va plus qu'à son extension normale qui vient dérégler la quincaillerie ;



[109.4]il n'a malheureusement pas de photo mais on n'aurait pas envoyé quelqu'un corriger et on voit exactement la même situation par la suite alors que le Syndicat confirme que des travaux ont été faits – en 6 mois il y a eu des déménagements.

[110] Le Tribunal rappelle que l'on parle autant du coupe-froid que de l'ajustement, le témoin répond ignorer quel est le problème du coupe-froid, qu'à part le changer il ne voit pas ce qu'il y a à faire.

### **Véronique Papillon**

[111] La présidente du Syndicat affirme qu'il y a beaucoup d'air qui passe par cette porte.

[112] De façon générale, quand des travaux sont faits et que le Syndicat en était satisfait, ils se déclaraient satisfaits, ils ont même réglé ici le Point 24, mais quand c'est insatisfaisant, c'est insatisfaisant.

[113] De façon particulière, pour la porte, le point est encore ouvert et la décision doit être mise entre les mains du soussigné.

### **Décision sur le Point 26**

[114] La preuve de l'Entrepreneur est à l'effet que :

[114.1]quelqu'un qui n'a pas témoigné à l'audience ;

[114.1.1] dont on ignore l'identité car bien qu'Olivier Allard fût responsable à l'époque, on ne sait pas si c'est lui physiquement ;

[114.1.2] aurait réparé ; et

[114.1.3] comme il a réparé, c'est sûr que ce quelqu'un qui ne témoigne pas à l'audience et dont on ignore l'identité a bien réparé ; et

[114.1.4] que s'il y a un problème aux travaux correctifs, c'est que probablement quelqu'un aurait mis un blocage ou il y aurait eu un coup de vent.

[115] À la remarque du Tribunal que ce n'est pas une preuve, l'Entrepreneur répond se fier au bon jugement du Tribunal, mais le Tribunal rend jugement en fonction de la preuve.

[116] A sa face même, une telle preuve d'hypothèses ne reste que des hypothèses, et l'ajout d'hypothèses n'amène pas à un fait prouvé.

[117] La demande d'arbitrage est rejetée, la décision de l'Administrateur est maintenue, sous réserves d'une nouvelle date d'exécution.

### **FRAIS**

[118] L'article 123 du *Règlement* débute ainsi :

**123.** Les coûts de l'arbitrage sont **partagés à parts égales entre** l'administrateur et l'entrepreneur **lorsque ce dernier est le demandeur.** [...]



[119] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage, seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur, avec<sup>27</sup> les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle.

### CONCLUSION

[120] **PAR CES MOTIFS**, le Tribunal d'arbitrage :

[120.1] **QUANT au Point 19 :**

[120.1.1] **ACCEUILLE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;

[120.1.2] **REJETTE** la décision de l'Administrateur sur ce Point ;

[120.2] **QUANT au Point 25 :**

[120.2.1] **ACCEUILLE en partie** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;

[120.2.2] **MAINTIENT** la conclusion de l'Administrateur d'accueillir la réclamation du Bénéficiaire quant à la présence de malfaçon couverte par le plan de garantie géré par l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur **SOUS RÉVERVES** de ce qui suit :

120.2.2.1. **RENVOIE** le Point à l'Administrateur pour qu'il statue de façon motivée selon l'article 34 du *Règlement* en fonction de la décision dans *Moseka*<sup>28</sup> [*que la norme ou règle de l'art retenue soient exprimée avec plus de précision et que l'ordonnance indique de façon appropriée le résultat recherché à la suite des travaux [...] tous doivent cependant connaître de façon claire le résultat recherché*], en statuant sur le résultat à obtenir à la suite des travaux correctifs, autant pour la température des planchers que pour la température ambiante ailleurs qu'au thermostat et tout autre problème qui pourrait être relié à la réclamation du Bénéficiaire, le tout dans les soixante jours des présentes ;

120.2.2.2. **ÉTANT ENTENDU** que l'Administrateur pourra effectuer des relevés/examens/tests supplémentaires **ET** que la présente ordonnance ne limite en rien le droit de toutes les parties d'effectuer d'autres relevés/examens/tests et les remettre à l'Administrateur dans un délai raisonnable avant qu'il rende sa nouvelle décision ;

<sup>27</sup> *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Hon. Marie-Anne Paquette, J.C.S.), paragraphes [54] et [61].

<sup>28</sup> 2018 QCCS 5286 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/hwj8c>>.



[120.2.3] **ET CONFIRME** que Tribunal **conserve compétence juridictionnelle** pour tout désaccord entre les Parties découlant de décisions rendues par l'Administrateur en vertu des présentes Ordonnances, **ET RAPPELLE** que toute demande d'arbitrage doit être effectuée selon les dispositions du *Règlement* ;

[120.3] **QUANT au Point 26 :**

[120.3.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;

[120.3.2] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur ce Point ;

[120.3.3] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de procéder aux travaux correctifs dans un délai de rigueur de soixante (60) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat **ET ORDONNE** qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra, comme caution, immédiatement prendre en charge ces travaux correctifs en conformité avec cette ordonnance dans le même délai (étant exclues du calcul du délai, les *vacances de la construction* débutant fin juillet) avec les règles de l'art et l'obligation de résultat, aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai ;

[120.4] **QUANT aux frais d'arbitrage :**

[120.4.1] **ORDONNE** que les coûts d'arbitrage soient payés à parts égales, moitié par l'Administrateur moitié par l'Entrepreneur, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage CCAC après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 2 mai 2024



**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

