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)

Nº dossiers Garantie : 211098-11537
Nº dossiers CCAC : S24-110602

Entre
Marc Veillette
Véronique Gauthier
Bénéficiaires
ET
Les immeubles ACPL inc./Les constructions ACPL
Entrepreneur
ET
Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE FINALE RECTIFIÉE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	Marc Veillette
Pour l'Entrepreneur :	Pierre-Luc Cloutier
De l'Administrateur :	(Témoin pour le point 12) Normand Pitre
Date de l'audience :	13 mai 2025
Date de la sentence :	20 mai 2025

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES :

Marc Veillette
Véronique Gauthier
1502, chemin de la Réserve
Chicoutimi, Qc. G7J 0C6

ENTREPRENEUR :

Les immeubles ACPL Inc. / Les constructions ACPL
a/s Pierre-Luc Cloutier
2830 boulevard Talbot
Chicoutimi, Qc. G7H 5B1

ADMINISTRATEUR :

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

Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné
Arbitre/CCAC
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2

PIECES

Document(s) contractuel(s)
A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 18 février 2022;
A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 18 février 2022;
Dénonciation(s) et réclamation(s)
A-3 Formulaire de dénonciation daté du 12 février 2024;
A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 1er mars 2024 incluant :

- ➢ Formulaire de dénonciation daté du 29 février 2024;
- ➢ Sommaire des signatures électroniques;

A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 18 mars 2024, incluant :

- ➢ Formulaire de dénonciation daté du 18 mars 2024;
- ➢ Sommaire des signatures électroniques;

A-6 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 4 juin 2024, incluant :

- ➢ Formulaire de dénonciation daté du 4 juin 2024;
- ➢ Sommaire des signatures électroniques;
- ➢ Diverses photos des ajouts à la dénonciation;

A-7 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 15 mai 2023, incluant:

➢ Formulaire de dénonciation daté du 12 février 2024 (voir A-3);
➢ Formulaire de dénonciation daté du 29 février 2024 (voir A-4);
➢ Formulaire de dénonciation daté du 18 mars 2024 (voir A-5);
➢ Formulaire de dénonciation daté du 4 juin 2024 (voir A-6);
➢ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

A-8 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur en date du 19 février 2024 concernant la réponse de l'Entrepreneur à la dénonciation;

A-9 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur en date du 5 juin 2024 concernant la réponse de l'Entrepreneur au troisième ajout à la dénonciation;

A-10 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur en date du 7 octobre 2024, incluant :
➢ Diverses photos de givre;

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

A-11 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-12 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 8 octobre 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-13 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 14 novembre 2024, incluant:
➢ Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 5 novembre 2024;
➢ Décision de l'Administrateur datée du 8 octobre 2024 (voir A-12);
➢ Lettre de nomination de l'arbitre datée du 14 novembre 2024;

A-14 Curriculum Vitae du conciliateur.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

B-1 Photos du givre
B-2 Commentaires, CCQ Chapitre V – Électricité
B-3 Autres commentaires – Électricité

Note : la sentence arbitrale a été rectifiée par le seul changement du numéro de la réclamation et du dossier d'arbitrage, dont l'erreur d'écriture a été signalée le jour même de l'émission de la sentence.

SENTENCE

[1] Les Bénéficiaires ont produit auprès de CCAC le 6 novembre 2024 une demande d'arbitrage en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur du 8 octobre 2024.

[2] Le Tribunal d'arbitrage soussigné a été saisi de ce dossier à la suite de sa nomination comme arbitre le 14 novembre 2024.

[3] Lors d'une conférence de gestion du 13 décembre 2024, les Bénéficiaires ont confirmé que les différends qu'ils ont avec la décision de l'Administrateur qu'ils demandent au Tribunal de trancher sont :

[3.1] Point - 4 Câble d'alimentation pour futur borne de recharge ;

[3.2] Point - 12 Givre dans le vide sous-toit.

Point 4 – Câble d'alimentation pour futur borne de recharge

[4] Dans sa décision du 8 octobre 2024, l'Administrateur écrit :

> (Dénonciation) Rendre accessible le câble d'alimentation dissimulé dans le mur du garage en sortant l'extrémité de celui-ci à l'extérieur de ce mur –
>
> Les bénéficiaires dénoncent que les instructions quant à l'emplacement du câble qui devaient être dans le boitier de la prise de courant extérieure pour la borne de recharge dans le mur du garage, n'étaient pas présentes et que pour cette raison, ils désirent que le câble soit sorti du mur à l'extérieur, puisqu'il leur est impossible d'en connaitre la position exactement.
> Lors de notre visite, nous avons constaté qu'aucune indication n'est présente quant à l'emplacement du câble dans le mur du garage à l'endroit où il devrait être sorti à l'extérieur.
> Pour cette raison, nous demandons à l'entrepreneur d'indiquer clairement seulement l'emplacement du câble dans le mur afin d'éviter que des ouvertures exploratoires soient nécessaires pour en déterminer la localisation**.**
> Or, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon non apparente a été découverte et dénoncée dans les délais prévus au Règlement.
> Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 4.

[5] D'une part, le Bénéficiaire reproche à cette décision que le fil doit sortir dans une boite et non pas être dans le mur.

[6] D'autre part, l'Entrepreneur affirme que le fil est rendu au panneau électrique dans le garage mais il est « mort dans le panneau », prêt à être raccordé.

[7] Les parties souhaitant régler leur différend à l'amiable, l'audience d'arbitrage s'est convertie en séance de conciliation, présidée par le Tribunal.

[8] Après avoir fait leurs représentations de part et d'autre, les parties ont convenu de la présente entente, que le Tribunal considère qu'il est dans l'intérêt de tous d'entériner :

[8.1] (1) le Bénéficiaire va communiquer à l'Entrepreneur la distance exacte à laquelle il veut la boîte dans laquelle il y aura le fil branché, à proximité de la prise de courant vue sur la photo dans la décision du 8 octobre 2024 (page 10/26) ;

[8.2] (2) l'Entrepreneur sortira le fil du mur et installera le fil dans une boîte conforme au Code de construction, de couleur grise, au plus tard, sept jours après la réception de la distance.

Point 12 - Givre dans le vide sous-toit

[9] Dans sa décision du 8 octobre 2024, l'Administrateur a statué ainsi :

> Les bénéficiaires dénoncent avoir observé la présence de givre dans le vide sous-toit à proximité du mur mitoyen.
> Lors de notre visite, nous n'avons pu observer la situation, les conditions climatiques ne s'y prêtant pas.
> Toutefois, nous tenons à préciser qu'au niveau du plafond, aucun coupe-vapeur n'est requis avec le type d'isolant installé (panneau ENERGY SHIELD).
> En ce qui a trait à l'isolation du vide sous-toit, elle a été faite avec un isolant en vrac pulvérisé, laissant sous-entendre que toute la surface du plafond jusqu'à la jonction avec le mur mitoyen a été comblée.
> Pour ces raisons, advenant qu'il y avait réapparition de givre, nous demandons aux bénéficiaires d'en aviser les parties et l'administrateur convient de revoir le point.
> Il est à noter que lors de variations de température hivernale et d'humidité à l'extérieur, il est normal que du givre se forme dans les vide sous-toits.
> L'administrateur n'est toutefois pas en mesure de reconnaitre le point dans l'immédiat.

[10] Dans sa décision du 8 octobre 2024 rendue après une visite des lieux le 21 août 2024, le conciliateur Normand Pitre a affirmé convenir de revoir le point advenant réapparition de givre alors même que l'arbitrage est un procès de novo, c'est-à-dire que le Tribunal peut entendre toute nouvelle preuve qui n'était pas en possession des parties et du conciliateur au moment où ce dernier a rendu sa décision, comme la Cour supérieure l'a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*[1] :

> [20] […] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

[1] *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur). Voir aussi, au même effet : *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeanniot, arbitre (paragraphes [89] et [90]); *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335]; *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, 1er juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphes [68] à [76].

> […] [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. […]

[11] Les parties souhaitant régler leur différend à l'amiable, l'audience d'arbitrage s'est en fait convertie en séance de conciliation présidée par le Tribunal.

[12] Le 28 avril 2025, le conciliateur Normand Pitre, témoin sur ce point à l'audience, a envoyé par courriel l'opinion suivante :

> Pour faire suite au point 12, lequel n'a pu faire l'objet d'une nouvelle visite et d'une décision finale et ce suite à la demande d'arbitrage du point dans la décision originale, par le bénéficiaire.
>
> L'administrateur émet cette opinion sur ce point, à l'effet qu'une perte de chaleur (étanchéité) est présente à la jonction du mur et du plafond. Les signes de formation de frimas sur l'isolant se trouvant uniquement adossé au mur mitoyen. Lequel correctif pourra se faire au même moment que le correctif qui devra être fait pour les appuis des fermes de toit. Le correctif pour l'étanchéité pouvant se faire par l'ajout d'uréthane dans les jonctions.

[13] Ce courriel contient les plans de la propriété, et une photo envoyée par le Bénéficiaire.

[14] Pour Normand Pitre, il est fréquent qu'à proximité des murs mitoyens de béton de voir ce genre de situation, où l'air peut s'échapper ou s'infiltrer dû à un manque d'étanchéité ;

[14.1] le tout exprimé sous réserve de faire une visite des lieux, qu'il n'a pu faire vu la demande d'arbitrage ;

[14.2] ce qu'il a écrit dans son courriel est basé sur son expérience et non après des vérifications sur les lieux qui doivent être faites avant d'émettre une juste opinion.

[15] D'après le Bénéficiaire, le frimas se forme seulement à proximité du mur mitoyen, le tout sujet à ses vérifications car il n'a pas pu le constater.

[16] Dans un autre ordre d'idée, le point 5 de la même décision portait sur les fermes de toit ;

[16.1] la décision sur le point 5 – fermes de toit se lisait ainsi :

> L'administrateur n'étant pas en mesure de rendre une décision juste et éclairée compte tenu de la nature de la problématique soulevée, l'entrepreneur devra procéder à l'expertise décrite ci-dessus, à être produite par une firme spécialisée dans les délais mentionnés. Sur réception de l'expertise, l'administrateur s'engage à statuer conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[17] Dans un esprit de conciliation et de collaboration, l'Entrepreneur, le Bénéficiaire, avec le conciliateur et le Tribunal, ont discuté de différentes possibilités.

[18] Après l'audience, le conciliateur fait parvenir le courriel suivant :

> Pour le point 5 de la décision émise le 8 octobre 2024, il était demandé à l'entrepreneur de procéder à une expertise par une firme spécialisée sur l'installation des fermes de toit avant le 15 décembre 2024.
>
> Compte tenu du fait que l'entrepreneur n'a pas été en mesure de rencontrer les exigences de la décision, la GCR a pris charge de ce point. C'est-à-dire de mandater un ingénieur pour vérifier l'installation présente et de soumettre une méthode corrective.
>
> Suite à la réception du rapport de l'ingénieur mandaté par la GCR, la GCR devrait émettre une décision finale pour ce point.

[19] Le Tribunal a alors envoyé un projet d'ordonnance aux parties, en ajoutant que faute de recevoir une objection de leur part, le projet serait l'objet d'une ordonnance – les parties n'ont pas fait part de leur objection.

[20] Le Tribunal conclut donc à ce que la décision de la GCR à venir sur les fermes de toit, inclut l'ordonnance qui suit :

[20.1] ORDONNE à l'Administrateur, quand il statuera sur les travaux correctifs sur les fermes de toit (point 5 de la décision) sur réception du rapport d'ingénieur, d'inclure la présente ordonnance du Tribunal d'arbitrage sur le point 12 à la décision à venir sur le point 5 :

[20.1.1] Les travaux correctifs effectués sur les fermes de toit incluront les vérifications de l'isolation et de l'étanchéité à proximité du mur mitoyen et le scellement au niveau du mur mitoyen, soit injecter de l'uréthane à la jonction entre le plafond et le mur mitoyen, dans le but d'enrayer la formation de givre.

FRAIS

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

> **123.** 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.

[22] L'Administrateur sera condamné aux frais d'arbitrage en vertu de l'article 123 pour les frais encourus sous réserves de ses recours récursoires à l'encontre de l'Entrepreneur prévus au *Règlement*.

CONCLUSION

[23] **EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE** :

[24] **Quant au point 4 :**

[24.1] **ENTÉRINE** l'entente entre les parties qui se lit comme suit :

[24.2] (1) le Bénéficiaire va communiquer à l'Entrepreneur la distance exacte à laquelle il veut la boîte dans laquelle il y aura le fil branché, à proximité de la prise de courant vue sur la photo dans la décision du 8 octobre 2024 (page 10/26) ;

[24.3] (2) l'Entrepreneur sortira le fil du mur et installera le fil dans une boîte conforme au Code de construction, de couleur grise, au plus tard, sept jours après la réception de la distance ;

[24.4] **ET LEUR ORDONNE DE S'Y CONFORMER ;**

[25] **Quant au point 12 :**

[25.1] **ORDONNE** à l'Administrateur, quand il statuera sur les travaux correctifs sur les fermes de toit (point 5 de la décision du 8 octobre 2024) sur réception du rapport d'ingénieur, d'inclure la présente ordonnance du Tribunal d'arbitrage sur le point 12 à la décision à venir sur le point 5 :

[25.1.1] les travaux correctifs effectués sur les fermes de toit incluront les vérifications de l'isolation et de l'étanchéité à proximité du mur mitoyen et le scellement au niveau du mur mitoyen, soit injecter de l'uréthane à la jonction entre le plafond et le mur mitoyen, dans le but d'enrayer la formation de givre. ;

[26] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de la GCR (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neuf*s, 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 ;

[27] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur Les immeubles ACPL Inc. / Les constructions ACPL pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 20 mai 2025

ROLAND-YVES GAGNÉ Arbitre / CCAC