

Arbitrage

En vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs LRQ B.1.1-r.02

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

Entre **Marc-André Labelle**
(ci-après « le Bénéficiaire »)

C. **Village de la Gare**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et **Raymond Chabot administrateur provisoire inc.** ès qualité d'administrateur provisoire du
plan de garantie de la Garantie Abritat
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier Garantie : 16-251NN
No dossier CCAC : S16-103001-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les Bénéficiaires :	Marc-André Labelle
Pour l'Entrepreneur :	Pierre-Marc Pomerleau
Pour l'Administrateur :	Me Nancy Nantel
Date(s) d'audience :	27 avril 2017
Lieu d'audience :	7333, Place des Roseraies, Anjou
Date de la décision :	7 juillet 2017

Identification des parties

Bénéficiaires :

M. Marc-André Labelle
600, Boul. de la Gare, condo 1404
St-Hilaire (Québec)
J3H 0J4

Entrepreneur :

Village de la Gare S.E.C
811, Boul. Laurier, bureau 201
Mc Masterville (Québec)
J3G 0K5
(M. Pierre Marc Pomerleau, représentant)

Administrateur de la Garantie :

Raymond Chabot administrateur provisoire inc.
ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat Inc
7333, Place des Roseraies, bur. 300
Montréal (Québec) H1M 2X6

Et son procureur:

Me Nancy Nantel
Contentieux des garanties
7333, Place des Roseraies, bur. 300
Montréal (Québec) H1M 2X6

Historique du dossier

14 juillet 2015:	Contrat préliminaire
15 septembre 2015 :	Contrat de garantie
24 août 2015 :	Réception du bâtiment (partie privative)
28 janvier 2016 :	Réclamation
18 février 2016 :	Réclamation (présence d'eau)
26 septembre 2016 :	Décision de l'Administrateur
14 novembre 2016 :	Demande d'arbitrage et nomination de l'arbitre
30 janvier 2017 :	Convocation des parties à l'arbitrage
6 février 2017 :	Deuxième convocation des parties à l'arbitrage
27 avril 2017 :	Audience Les parties consentent un délai supplémentaire à l'arbitre pour rendre sa décision

- [1] Sont présents à l'audience :
M. Marc-André Labelle, M. Gregory Stevens, et Mme Diane Pion Ignjatovic pour les Bénéficiaires, M. Pierre-Marc Pomerleau pour l'Entrepreneur, Me Nancy Nantel et Mme Anne Delage pour l'Administrateur.

Écoulement de l'eau sous l'évier de la cuisine

- [2] Dans sa décision du 26 septembre 2016, l'Administrateur reconnaît le bien fondé de la réclamation du Bénéficiaire et ordonne à l'Entrepreneur de faire les travaux de correction.
- [3] Pour réparer l'îlot de la cuisine endommagé par l'eau, l'Entrepreneur propose de poser une plinthe pour camoufler la partie endommagée.
- [4] Le Bénéficiaire n'est pas d'accord avec cette solution puisque cela aura pour effet de briser l'image de l'îlot de la cuisine.
- [5] Selon les règles de l'art, lorsque l'Entrepreneur procède à des travaux correctifs, il doit remettre les lieux dans l'état où ils étaient avant les travaux.
- [6] L'ajout d'une plinthe n'a pas pour effet de remettre les lieux dans l'état où ils étaient mais au contraire aggrave la situation.
- [7] Le Tribunal considère que l'Entrepreneur doit remplacer le panneau endommagé par un panneau de même type et de même qualité afin qu'ils s'intègrent parfaitement à l'ensemble de l'îlot.

Système de ventilation mécanique

- [8] Le contrat préliminaire signé entre les parties le 17 février 2013 stipule à l'item 10.K de l'Annexe F qu'un échangeur d'air conforme aux normes en vigueur sera installé dans chaque condo.
- [9] Le syndicat de copropriété a été formé légalement le 3 septembre 2015 et a fait faire une inspection pré-réception par un professionnel du bâtiment les 2 et 3 décembre 2015.

[10]

Dans son rapport, M. François Dussault, inspecteur en bâtiment, écrit le 3 février 2016 :

171. Système de ventilation mécanique central principal/ logements

Lors de la visite, nous avons été informés par écrit et verbalement, par les représentants du syndicat et par des copropriétaires, que le système de ventilation mécanique central principal pour chaque logement, est pourvu d'une prise d'air frais extérieure mais sans la présence une bouche d'extraction d'air viciée.

Donc, le système de ventilation mécanique central principal des logements est un apport d'air frais selon nos observations et les caractéristiques et spécifications techniques de cet appareil mécanique « THERMO-X-AIR ».

Les standards d'isolation et d'étanchéité des bâtiments depuis 1990, sont plus rigoureux qu'autrefois. Les bâtiments sont beaucoup plus étanches qu'autrefois et la ventilation devient donc un facteur important. Il est important de s'assurer de ventiler les pièces intérieures en ouvrant les fenêtres fréquemment, en utilisant l'échangeur d'air (le cas échéant), la (les) hottes(s) de cuisinière(s) et la (les) ventilateur(s) dans la (les) salle(s) de bains lorsqu'ils sont présents. Il faut maintenir une température ambiante d'au moins 20 C en tout temps.

N.B. La municipalité nous informe au téléphone en date du 7 janvier 2015, que le CNB applicable pour les constructions neuves en 2013 est la version 1995.

Il faudrait donc prendre les moyens nécessaires pour corriger cette déficience.

[11]

Dans une publication déposée par les Bénéficiaires, on trouve une description du fonctionnement d'un échangeur d'air.

Par un réseau de conduits installés dans les cloisons et donnant sur des grilles de distribution d'air frais et d'évacuation d'air vicié. Les grilles de distribution sont localisées dans chacune des pièces de la maison nécessitant un apport d'air frais (dont entres autres les chambres à coucher, la cuisine et le salon). Les grilles

d'évacuation d'air vicié se trouvent généralement au niveau le plus élevé de la demeure, là où s'accumulent l'excès d'humidité et les polluants.

Les conduits d'aspiration d'air vicié et de distribution d'air frais sont tous raccordés à l'échangeur d'air. À partir de l'échangeur d'air, d'autres conduits sont reliés à l'extérieur ; un conduit pour l'aspiration d'air frais et un autre pour l'évacuation d'air vicié. C'est l'échangeur d'air qui gère la ventilation de toute la maison.

- [12] Dans sa décision du 26 septembre 2016, l'Administrateur constate que l'installation de Thermo-X-Air n'est pas conforme et pour corriger la situation, il suggère de le relier au ventilateur de la salle de bain qui agira dorénavant comme extracteur d'air vicié.
- [13] Il s'agit d'un bricolage astucieux qui relie des appareils qui ne sont pas conçus pour fonctionner ensemble.
- [14] Le ventilateur de salle de bain est un appareil conçu pour fonctionner quelques heures par semaine, alors que branché au Thermo-X-Air, il fonctionnera de façon intensive.
- [15] Par ailleurs, aucune preuve n'a été faite que ce système est balancé entre l'apport d'air frais et l'extracteur d'air vicié, et compte tenu de l'emplacement de ces deux appareils, aucune démonstration n'a été faite de la performance et de l'efficacité de ce système et il est à se demander si toutes les pièces du logement vont être ventilées uniformément.
- [16] Contrairement à l'Administrateur, le Tribunal ne peut conclure, faute de preuve, que ce système est conforme au code du bâtiment.
- [17] En conclusion, force est de constater que le système de ventilation installé par l'Entrepreneur n'est pas un système d'échangeur d'air contrairement à ce que prévoit le contrat intervenu entre les parties.

- [18] Par ailleurs, le présent litige ne peut être qualifié de mésestante contractuelle comme le plaide l'avocate de l'Administrateur.
- [19] En effet, il y a une mésestante contractuelle lorsqu'un litige porte sur une disposition confuse d'un contrat ou sur un élément qui n'est pas écrit clairement dans un contrat.
- [20] À l'absurde, il suffirait qu'un entrepreneur décide qu'il n'applique pas telle ou telle clause du contrat, ensuite il invoque une mésestante contractuelle pour que cette clause du contrat ne s'applique pas. Ce n'est certes pas ce que le législateur a voulu en adoptant le règlement sur le plan de garantie.
- [21] Dans le présent litige, le contrat est clair, « un échangeur d'air conforme aux normes en vigueur sera installé dans chaque condo » et comme le dit le vieil adage : le contrat est la loi des parties, l'Entrepreneur devra s'y conformer.
- [22] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.
- [23] Après avoir analysé la preuve documentaire et testimoniale, tenu compte de la jurisprudence et du règlement sur le plan de garantie, le Tribunal
- RENVERSE la décision de l'Administrateur rendue le 26 septembre 2016,
 - CONDAMNE l'Entrepreneur à remplacer le panneau endommagé de l'îlot,

- CONDAMNE l'Entrepreneur à fournir et installer selon les normes un échangeur d'air tel que décrit dans la présente sentence,
- ACCORDE à l'Entrepreneur un délai jusqu'au 30 septembre 2017
- À défaut par l'Entrepreneur de faire les travaux dans le délai imparti ou s'il ne les fait pas correctement, CONDAMNE l'Administrateur à faire les travaux au lieu et place de l'Entrepreneur et ce, aux conditions prévues au règlement,
- CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

RÉSERVE à Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat Inc. (l'Administrateur) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant 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;

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage à la charge de. Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat Inc. (l'Administrateur) conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, 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, après un délai de grâce de 30 jours.

Alcide Fournier, BA.LLL

Arbitre

Jurisprudence citée par l'Administrateur

-SDC de l'Apéro Phase I c. 3415426 Canada Inc. et Raymond Chabot administrateur provisoire inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat Inc ; 29 janvier 2017- Me Michel Jeannot

-Construction Réal Landry Inc. c Lisa Rae et Michael Nutter et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. et le Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM) ; Cour d'Appel-Honorable Yves-Marie Morissette, Lorne Giroux, Guy Gagnon ; 7 octobre 2011 (n° 500-09-019711-092)

-Mme Carole Tremblay et M. Rémi Rochefort c. Maison Laprise Inc. et la Garantie de l'APCHQ Inc.- 15 septembre 2011- Me Jean Dallaire

-Pierre Bergeron c. Les Entreprises Robert Gagnon et la Garantie de l'APCHQ Inc.- Me Michel Jeannot- 29 mars 2006

-André Hébert c. 9122-9385 Québec Inc. et la Garantie de l'APCHQ INC.- M. Claude Dupuis- 13 janvier 2005

-Mélanie Ruel et Jonathan Davis c. Construction Thelland Inc. et la Garantie de l'APCHQ Inc.- Alcide Fournier- 25 novembre 2011

-Mme Geneviève Rochart c. La Maison Bond Inc. et la Garantie de l'APCHQ Inc.- Alcide Fournier- 28 février 2006