

**ARBITRAGE SELON LE
RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Chapitre B-1.1, r. 8)
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No dossier S18-101801-NP

Monsieur Pierre Lamarre

Bénéficiaire

c.

Société en commandite Lofts Angus

L'Entrepreneur

Et :

Raymond Chabot Administrateur Provisoire
Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du
plan de garantie de **La Garantie Abrisat Inc.**

L'Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	Monsieur Pierre Lamarre Madame Danielle Lamarre
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Guillaume Lefebvre
Pour l'Administrateur :	M ^e Nancy Nantel Madame Anne Delage
Date de l'audience :	10 janvier 2019
Date de la décision :	7 février 2019

Description des parties

BÉNÉFICIAIRE :

Monsieur Pierre Lamarre
3500 rue Rachel Est #408
Montréal, Qc. H1W 1A6

ENTREPRENEUR :

Société en commandite Lofts Angus
a/s Monsieur Guillaume Lefebvre
15, place du Comte
Saint-Sauveur, Qc. J0R 1R4

ADMINISTRATEUR :

M^e Nancy Nantel
Contentieux des garanties
7333 Place des Roseraies, bureau 300
Montréal, Qc. H1M 2X6



PIÈCES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Contrat préliminaire et contrat de garantie en date du 9 janvier 2014 (note : date de signature de l'Entrepreneur) ;
- A-2 : Plan de l'unité du Bénéficiaire ;
- A-3 : Formulaire d'inspection préreception en date du 7 septembre 2014 ;
- A-4 : Courriel de dénonciation en date du 18 mai 2016 ;
- A-5 : Avis de 15 jours en date du 2 juin 2016 ;
- A-6 : Décision de l'administrateur en date du 11 octobre 2016 ;
- A-7 : Exposé sommaire des faits du bénéficiaire en date du 28 octobre 2016 ;
- A-8 : Décision arbitrale de M^e Albert Zoltowski en date du 8 septembre 2017 ;
- A-9 : Mode d'emploi de l'appareil Air Conditioner de Fujitsu ;
- A-10 : Manuel d'opération et d'entretien de Ventilabec Inc. ;
- A-11 : Mémoire de Loft Angus sur l'entretien climatiseur et plans ;
- A-12 : Certificat de localisation ;
- A-13 : Décision de l'administrateur en date du 24 septembre 2018 et lettres ;
- A-14 : Demande d'arbitrage en date du 18 octobre 2018 et lettre de nomination de l'arbitre en date du 24 octobre 2018 ;
- A-15 : Relevé Environnement Canada 29 juin 2018 ;
- A-16 : En liasse, Relevés Environnement Canada pour juin et juillet 2018 ;
- A-17 : Extrait du plan mécanique.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 : Photo « Temp actuelle 29062018 – d'après « Propriétés », la photo a été prise le 29 juin 2018 à 14 :12 ;
- B-2 : Photo « Temp_actuelle et prévue 7 jours -29062018 – d'après « Propriétés », la photo a été prise le 29 juin 2018 à 14 :12 ;
- B-3 : Canicule : juillet 2018 – Montréal Bilan préliminaire ;
- B-4 : Températures extérieures extraites des données d'Environnement Canada – Aéroport Montréal Trudeau (Dorval) et relevés température salon et chambre - juin et juillet 2018 ;
- B-5 : Devis Sommaire – Loft Angus ;
- B-6 : Échange de courriels juin 2018 ;
- B-7 : Exposé des faits 26 novembre 2018 ;
- B-8 : Jurisprudence.



INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après « *Règlement* »), reçue par CCAC le 18 octobre 2018, et par la nomination le 24 octobre 2018 du soussigné comme arbitre.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.
- [3] L'audition s'est déroulée sur les lieux après les avoir visités.

Version applicable du Règlement

- [4] La réception des travaux a eu lieu en septembre 2014, c'est donc la version d'avant 2015 qui s'applique au présent dossier :
- [4.1] pour rappel, une version amendée du *Règlement* est entrée en vigueur en 2015 ;
- [4.1.1] le Tribunal d'arbitrage reprend ici, quant à la non-rétroactivité, ses motifs énoncés dans *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*¹ et *Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*² ;
- [4.1.2] ceci étant établi, les amendements en vigueur en 2015 ne sont pas pertinents pour le présent arbitrage mais le soussigné se devait de donner ici les motifs de la référence à la version 2014 du *Règlement* dans la présente décision ;
- [4.2] pour les unités détenues en copropriété, c'est l'article portant le numéro 27 qui s'applique, et non son article miroir - article 10 - pour les maisons non détenues en copropriété, même si ce dernier est cité dans la décision de l'Administrateur.

PREUVE

- [5] Le Bénéficiaire a acheté son unité de copropriété sur la base d'un devis qui stipule, quant à l'objet du présent arbitrage (pièce B-5) :
3. mécanique/électricité
- La climatisation (en option) sera individuelle pour chaque unité et assurée par un climatiseur à éléments séparés. L'évaporateur intérieur sera contrôlé par télécommande et **d'une puissance suffisante pour toute l'unité.** [...]

¹ Paragraphes [446] à [467], CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre ; voir aussi, au même effet, *Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abritat* GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre.

² CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [128] et s.



- [6] L'Entrepreneur affirme à l'audience avoir demandé à ses ingénieurs de faire les plans en conséquence.
- [7] Le 7 septembre 2014 (pièce A-3), le Bénéficiaire signe la réception des travaux de son unité de copropriété.
- [8] « Au cours de l'été 2015, soit en première année de garantie, le bénéficiaire [...] mentionne qu'il doit surclimatiser le salon pour réduire la température de la chambre (pièce A-6)³ ».
- [9] Le 18 mai 2016 (pièce A-4), il fait parvenir par courriel à l'Administrateur sa réponse à un courriel de l'Entrepreneur rejetant sa réclamation quant à sa climatisation :

[9.1] réponse du promoteur :

En ce qui a trait à votre air climatisé, il s'agit pour vous de trouver la bonne calibration de vos appareils pour les conditions différentes qui existent entre votre rez-de-chaussée et votre 2^e étage.

[9.2] commentaire du Bénéficiaire à cette réponse :

Cette réponse est incompréhensible. Mon unité est située au 4^e étage, et j'ai une mezzanine, donc située au 5^e étage. Or, il ne s'agit pas d'un problème entre les deux étages. La différence de température relevée est entre la pièce à aire ouverte (salon et cuisine) et la chambre à coucher située au même étage (4^e étage), où la température peut atteindre 3 à 4 degrés de plus que dans le salon malgré le fonctionnement du climatiseur. Le diffuseur est localisé dans le salon au 4^e étage. **De toute évidence, celui-ci n'est pas localisé adéquatement, ou n'est pas de puissance suffisante, ou ne peut suffire à lui seul à assurer le même niveau de climatisation dans la chambre à coucher que dans le salon-cuisine**, auquel cas il faut prévoir un diffuseur également dans la chambre à coucher. À tout événement, le devis prévoit que **la climatisation sera de puissance suffisante** dans toute l'unité. (nos caractères gras)

- [10] Dans sa décision du 11 octobre 2016 (pièce A-6), l'Administrateur rejette cette réclamation :

Au cours de l'été 2015, soit en première année de garantie, le bénéficiaire a constaté qu'il ne lui était pas possible d'obtenir une température uniforme entre la chambre à coucher et la pièce adjacente, le salon. Il mentionne qu'il doit surclimatiser le salon pour réduire la température de la chambre. L'entrepreneur mentionne que le bénéficiaire ne balance pas sa climatisation sur les deux étages comme il doit le faire. Lors de l'inspection, l'administrateur a pu constater que l'unité est climatisée par deux appareils de climatisation muraux dont un qui est situé au rez-de-chaussée et l'autre à l'étage et que pour obtenir une température équilibrée, les deux unités doivent fonctionner. Il est aussi évident que puisque le système de climatisation n'en n'est pas un central, des disparités de températures seront toujours présentes entre les pièces. Analyse et décision : [...] Bref, l'administrateur en vient à la conclusion que la situation que dénonce le

³ Extrait de la décision de la première décision de Madame Anne Delage, Inspecteur de l'Administrateur, du 11 octobre 2016.



bénéficiaire ne rencontre pas les critères de la malfaçon au sens de l'article 10.3 du Règlement.

- [11] Le Bénéficiaire s'est pourvu en arbitrage de cette décision. Dans son exposé des faits datés du 26 octobre 2016⁴ (pièce A-7) il écrit à ce sujet :

L'inspecteur Delage mentionne dans son rapport que le bénéficiaire ne balance pas la climatisation sur les deux étages comme il le devrait. Or, ceci est faux, la climatisation fonctionne toujours sur les deux étages. D'ailleurs, la température obtenue sur la mezzanine est adéquate. L'inspecteur mentionne aussi dans son rapport que pour obtenir une température équilibrée, il est évident que les deux unités doivent fonctionner. Il semble que l'inspecteur n'a pas compris que le problème n'est pas entre l'étage de la mezzanine et le 4^e, mais entre la chambre à coucher au quatrième étage (de même que le walk-in adjacent et la salle d'eau, voir croquis du 4^e étage ci-joint) et la pièce ouverte adjacente (salon et salle à dîner). La température en été ne descend jamais sous 23,5 degrés (de 23,5 à 25 degrés, toujours un peu plus élevé dans la salle de bain). **En termes clairs, il fait trop chaud dans la chambre à coucher** (en caractères gras dans le texte). Dans le salon, elle descend jusque 21 à 22,5 degrés environ, selon l'heure et les conditions extérieures. Bien entendu, la consigne est toujours maintenue le plus bas possible (sous la température intérieure mesurée par le thermostat) et la vitesse de ventilation poussée au maximum pour un maximum d'effet, avec l'échangeur d'air en mode de recirculation.

L'inspecteur mentionne aussi que puisque le système de climatisation n'en est pas un central, des disparités de température seront toujours présentes entre les pièces. Cet argument est inacceptable. Le problème n'est pas la disparité de quelques fractions de degrés d'une pièce à l'autre, il s'agit d'une climatisation nettement insuffisante dans une partie importante de l'unité, soit la chambre à coucher principale (ainsi que le walk-in et la salle de bain adjacente) qui la rend inconfortable une bonne partie de l'année. Or je réitère que le devis mentionne que la climatisation sera d'une puissance suffisante pour toute l'unité (voir section « mécanique/électricité »). Il est important pour moi d'obtenir une température confortable dans la chambre à coucher. C'est un élément important qui ajoute à la valeur de la copropriété, et pour lequel j'ai payé. Il incombe à l'entrepreneur de faire le nécessaire pour respecter le devis quant à la climatisation suffisante de toute l'unité (obligation de résultat).

- [12] Dans sa décision arbitrale du 8 septembre 2017, notre confrère Albert Zoltowski, arbitre, dispose ainsi de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire (extraits) :

[...]⁵ 30. Le Bénéficiaire témoigne que lors des canicules (25 degrés C. ou plus), la température dans sa chambre à coucher ne descend pas en dessous de 23. 5 °C. Dans l'espace « walk in » avoisinant cette chambre et dans sa salle de bain, la température est d'au moins 0.5 degré C. à 1 degré C. plus élevée. Au cours de ces périodes de canicule, il a déjà dû dormir pendant plusieurs jours de suite au salon où se trouve l'unité de climatisation car dans sa chambre à coucher il était impossible de dormir.

⁴ *Pierre Lamarre c. Société en commandite Lofts Angus et Garantie Abrisat S16-102501-NP* 8 septembre 2017, Albert Zoltowski, arbitre.

⁵ L'arbitre Zoltowski reproduit avant le paragraphe [30] les éléments déjà cités dans la présente décision.



31. Le Bénéficiaire réfère au document intitulé « LOFT ANGUS- Devis Sommaire » (pièce A-4). Sous le titre « 3. Mécanique/ électricité », on peut lire ceci au sujet de la climatisation :

« La climatisation (en option) sera individuelle pour chaque unité et assurée par un climatiseur à éléments séparés. L'évaporateur intérieur sera contrôlé par télécommande et d'une puissance suffisante pour toute l'unité. Le condenseur extérieur sera invisible de la rue et situé soit derrière des louves, soit au sous-sol soit sur la toiture des mezzanines... » (souligné par le Tribunal)

32. Ce devis fait partie des documents d'achat du condo. C'était le seul devis parmi ces documents.

33. En contre-interrogatoire, il reconnaît que son évaluation de la suffisance de la climatisation est basée sur le niveau de son confort.

34. Il n'a pas fait de vérification technique de son climatiseur.

35. Il possède 2 manuels d'instructions de ses appareils de climatisation et il change leurs filtres.

36. Pour atténuer la chaleur dans sa chambre à coucher, il laisse la toile baissée sur la fenêtre de cette chambre toute la journée.

37. Le représentant de l'Entrepreneur témoigne que les 2 unités de climatisation situées au niveau du 4^e étage et au niveau de la mezzanine fonctionnent en tandem avec l'échangeur d'air. Ces 2 systèmes sont en perpétuel mouvement. Un équilibrage parfait de ces 2 systèmes n'existe pas.

38. Selon lui, la climatisation à l'unité du Bénéficiaire est suffisante.

39. L'auteur de la décision de l'Administrateur, Mme Anne Delage témoigne que selon les notes qu'elle a prises lors de sa visite en juin 2016 au condo du Bénéficiaire, ce dernier se plaignait de la différence entre la température de sa chambre à coucher et celle du salon. Selon elle, c'est une situation normale.

40. C'est sur cette base qu'elle a rendu sa décision.

41. Elle déclare que le Bénéficiaire ne lui a pas mentionné que la climatisation dans sa chambre est insuffisante, qu'il était incapable d'atteindre une température confortable dans sa chambre à coucher par temps chaud ou qu'il devait coucher dans le salon lors des canicules.

42. Elle témoigne que si elle connaissait que la vraie problématique dont se plaignait le Bénéficiaire était l'insuffisance de la climatisation et particulièrement son insuffisance dans la chambre à coucher lorsque la température extérieure était chaude, elle aurait demandé que divers tests techniques soient effectués avant de rendre sa décision.

43. En ce qui concerne le délai de dénonciation, elle témoigne que pour apprendre à faire fonctionner un système de climatisation et pour découvrir un problème de climatisation, il faut faire fonctionner un tel système pendant un long délai. Elle donnerait au Bénéficiaire un an pour découvrir un tel problème.

Prétentions des Parties

44. La prétention principale du Bénéficiaire est que la climatisation dans son unité de condominium est insuffisante. Ceci est contraire au devis que l'Entrepreneur lui a remis et qui prévoit « une climatisation suffisante pour toute l'unité ». (pièce A-4)



45. L'avocate de l'Administrateur reconnaît que la décision de l'inspecteur-conciliateur, Madame Anne Delage est fondée sur un écart de température entre les pièces plutôt que sur l'insuffisance de la climatisation.

46. Toutefois elle soumet divers arguments l'encontre de la preuve du Bénéficiaire :

- Elle doute de sa crédibilité lorsqu'il a affirmé qu'il a découvert le problème de sa climatisation graduellement, plutôt que de le découvrir en été 2014. Il a témoigné d'avoir aménagé dans son condo le 26 juillet 2014.

- Selon elle, le Bénéficiaire aurait pu prendre des mesures pour atténuer la chaleur excessive dans sa chambre à coucher lors des canicules en y installant un éventail ou en couchant au niveau de la mezzanine où se trouve une autre chambre (et une 2^e unité de climatisation).

- Le témoignage du Bénéficiaire quant à l'insuffisance de la climatisation dans son unité n'est appuyé d'aucune preuve technique. Cette preuve est insuffisante pour démontrer l'existence d'une malfaçon.

47. La prétention de l'Entrepreneur est que le bâtiment a été construit selon les plans d'ingénieurs et ces plans ont été approuvés par la ville de Montréal. Selon lui, l'Entrepreneur a été obligé de suivre ces plans.

48. Il soumet que le Bénéficiaire n'a pas fait la preuve que son système de climatisation est défectueux.

Analyse et décision

49. Le Bénéficiaire a fait la preuve que la température dans sa chambre à coucher, particulièrement quand il fait chaud dehors est très inconfortable. Le fait qu'il se sente obligé de dormir dans le salon pendant de telles périodes est anormal.

50. Malgré la prétention de l'avocate de l'Administrateur, selon la preuve devant le Tribunal il n'y a pas de raison de douter de sa crédibilité.

51. La plainte du Bénéficiaire est fondée sur la non-conformité de sa climatisation au devis de l'Entrepreneur. Lorsque la preuve de cette situation est suffisante, elle peut constituer une malfaçon. Voici comment les auteurs Me Sylvie Rodrigue et Me Jeffrey Edwards dans leur chapitre « La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons » faisant partie du livre « La construction au Québec : Perspectives juridiques » [6]s'expriment à ce sujet :

« Comme son nom l'indique, une « malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. Deux types de normes sont couramment employées pour établir l'existence d'une malfaçon, que celles-ci soient écrites ou verbales, entre les parties. Premièrement, ce sont les conditions contractuelles fixées, que celles-ci soient écrites ou verbales, entre les parties. Deuxièmement, en l'absence de conditions précises expressément arrêtées, recours est fait aux « règles de l'art » qui sont suivies pour chaque corps de métier ou secteur pertinent. » (souligné par le Tribunal)

52. Dans le cas qui nous occupe, la preuve de l'insuffisance de la climatisation dans une partie de son unité est fondée largement sur le degré de l'inconfort du Bénéficiaire. Cette preuve de nature subjective est pertinente mais elle n'est appuyée sur aucune vérification technique par un spécialiste.



53. Toutefois, dans les circonstances de cette réclamation, il serait injuste de rejeter la demande du Bénéficiaire uniquement sur l'absence d'une telle vérification.

54. Le Tribunal souligne que l'inspecteur-conciliateur, Madame Anne Delage a reconnu qu'elle a rendu sa décision sur la base d'écart de températures entre les pièces plutôt que sur l'insuffisance de climatisation dans certaines pièces. De plus, elle a déclaré que si elle savait que la dénonciation visait l'insuffisance de la climatisation et que ceci obligeait le Bénéficiaire à coucher dans le salon pendant les périodes de canicules, elle aurait ordonné que des vérifications techniques soient faites avant de rendre sa décision.

55. Le Tribunal souligne que la compréhension incomplète ou erronée de l'inspecteur-conciliateur, Madame Delage quant à la nature exacte de la plainte du Bénéficiaire ne peut pas être attribuée au Bénéficiaire. Le texte de la vraie nature de la plainte de ce dernier qui est cité ci-haut au paragraphe 29^e fait partie, selon la preuve, de la dénonciation écrite qu'il a envoyée à l'Administrateur et à l'Entrepreneur.

56. Dans ces circonstances, le Tribunal conclut qu'il serait juste que le dossier de cette réclamation soit retourné à Madame Delage ou un autre inspecteur-conciliateur de l'Administrateur pour qu'il fasse une nouvelle inspection, ordonne une vérification technique quant à la suffisance de la climatisation dans la chambre à coucher du Bénéficiaire au 4^e étage de son unité, **y compris lorsqu'il fait très chaud dehors**, et rende une nouvelle décision à ce sujet.

57. Cette conclusion du Tribunal est fondée sur l'article 116 du Règlement qui stipule que :

« Un arbitre statue conformément aux règles de droit ; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »

58. Vu cette conclusion, le Tribunal n'a pas besoin d'analyser les autres prétentions des parties. [...]

ANNULE la décision de l'Administrateur relativement au point « **1 Climatisation qui n'est pas uniforme entre le salon et la chambre à coucher** » ; **RETOURNE** le dossier de cette réclamation à l'Administrateur pour que l'inspecteur-conciliateur Mme Delage ou un autre inspecteur - conciliateur de l'Administrateur fasse une nouvelle inspection, pour qu'il ordonne qu'une vérification technique quant à la suffisance de la climatisation dans la chambre à coucher principale du Bénéficiaire soit effectuée et pour qu'il rende une nouvelle décision quant à cette réclamation, en annexant à cette décision le rapport de vérification technique mentionné ci-haut, le tout dans un délai de 60 jours de la date de cette sentence ; nonobstant ce délai de 60 jours, le Tribunal **RÉSERVE** au Bénéficiaire le droit de prolonger ce délai, pour des **raisons climatiques** qui pourraient être requises pour une telle vérification technique, jusqu'au 31 août 2018, au moyen d'un avis écrit que le Bénéficiaire devra être transmettre à l'Administrateur, avec copie à l'Entrepreneur, dans les 15 jours suivant cette sentence ;

[13] Le délai de soixante jours prévu à la décision débutant en septembre 2017, cette dernière réserve le droit du Bénéficiaire de prolonger le délai pour des raisons climatiques jusqu'au 31 août 2018.

⁶ Note du soussigné : Son contenu est rapporté dans la présente décision.



[14] Le 22 juin 2018 (pièce B-6), le Bénéficiaire écrit à l'Inspecteur :

Selon Météomédia, la prochaine canicule est prévue à partir de la fin juin jusqu'au 9 juillet environ (voir <https://www.meteomedia.com/nouvelles/articles/la-prochaine-chaaleur-la-derniere-avant-longtemps-/105075/>). Il faudrait effectuer la nouvelle inspection du système de climatisation durant cette canicule, lors d'une journée avec température d'au moins 30 degrés, ressenti de 40 degrés. Je suis disponible tous les jours entre le 29 juin et le 9 juillet, sauf le 3 juillet. Le rendez-vous pourrait être fixé durant cette période et confirmé deux jours à l'avance, lorsque nous aurons l'assurance que les conditions météorologiques requises seront présentes.

[15] Le 26 juin 2018 à 06 :39, l'Inspecteur Anne Delage écrit :

À ma demande, ma collègue, Madame Lefebvre, va céduer le rendez-vous pour vendredi le 29 juin vers 13h30.

De plus, comme déjà discuté l'été dernier, vous devrez, 24 heures avant notre inspection, mettre en marche les deux climatiseurs et les faire fonctionner en continu.

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à me contacter au[...].

[16] Le 27 juin 2018 à 13 :46, le Bénéficiaire écrit :

Je vous ai écrit le 22 juin dernier, il y a cinq (5) jours, en vous signalant que la prochaine canicule était annoncée à partir de la fin juin, jusqu'au 9 juillet environ, le tout basé sur les prévisions à long terme de Météomédia. Ces prévisions se précisent au fur et à mesure que nous approchons de la période de canicule en question. Les prévisions de Météomédia, ainsi que celles de Accuweather, indiquent maintenant que la canicule débutera vendredi le 29 juin et sera installée pour 3 jours, (samedi 30 juin, dimanche 1er juillet, et lundi 2 juillet, la température dépassant 30 degrés ces trois journées avec un pic le 1er juillet (36 degrés).[https://www.meteomedia.com/ca/meteo/quebec/montreal?wx_auto_reload =](https://www.meteomedia.com/ca/meteo/quebec/montreal?wx_auto_reload=)

Cette inspection supplémentaire a été ordonnée par l'arbitre justement pour permettre au conciliateur de faire les vérifications techniques du système de climatisation en période de grande chaleur. Il est évident que la journée idéale pour faire cette vérification serait le dimanche 1er juillet. Il serait aussi adéquat de le faire la veille, soit le 30 juin ou le lendemain 2 juillet, puisqu'il semble très probable que les températures dépasseront 30 degrés aussi ces jours-là. Le vendredi 29 juin, selon Accuweather au moment d'écrire ces lignes, la température vers 13h sera de 27 degrés. Ce sera le début de la vague de chaleur. <https://www.accuweather.com/fr/ca/montreal/h3a/hourly-weather-forecast/56186?hour=57>

Par conséquent il serait préférable de planifier cette vérification le 1er juillet, ou, à défaut, le 30 juin, ou encore à défaut, le 2 juillet. Nous ne pouvons pas commander les conditions climatiques et il est évident dans ce cas que nous devons nous adapter pour planifier la vérification technique au moment où nous avons le maximum d'assurance que les conditions climatiques seront propices, même si c'est un jour de congé. Nous avons attendu depuis l'automne dernier pour cette raison.

Je réitère donc ma disponibilité pour les trois dates mentionnées, soit les 30 juin, 1er juillet et 2 juillet prochain.



Si toutefois vous tenez à faire la vérification le 29 juin à 13h30, je serai aussi disponible. Veuillez noter que dans ce cas, l'insuffisance du système de climatisation pourrait devoir être vérifiée à nouveau, puisque les conditions climatiques pourraient ne pas être celles exigées pour une vérification probante de l'insuffisance du système de climatisation, conformément à la décision de l'arbitre.

Veuillez me confirmer la date et l'heure retenue pour l'inspection.

[17] Le 27 juin à 16 :16, Sophie Lefebvre, chef d'équipe chez l'Administrateur répond :

Je viens de discuter avec Mme Delage et elle ne peut se présenter à votre résidence les 1er ou 2 juillet. Vous comprendrez que nous ne travaillons pas les fins de semaine et ni les jours fériés; le 2 juillet étant férié.

Donc, nous maintenons le rendez-vous du 29 juin prochain. L'entrepreneur a déjà confirmé sa présence.

Veuillez noter que si vous n'êtes pas disponible à cette date, le prochain rendez-vous se fera en période chaude, s'il y en a, après la mi-août.

J'attends donc votre confirmation par courriel.

[18] Voyant la date d'échéance du 31 août approchée, le Bénéficiaire craint qu'il n'y ait pas d'autres canicules par la suite; le 27 juin 2018 à 16 :22, le Bénéficiaire répond :

Je vous confirme que je suis disponible. Je vous recopie le courriel que je vous ai déjà envoyé plus tôt aujourd'hui à cet effet. Ce n'est pas une question de disponibilité, mais bien une question de conditions climatiques, que l'on ne peut pas commander. C'est la raison pour laquelle nous avons attendu depuis l'automne dernier.

[19] Le 28 juin à 13 :14, l'Inspecteur Delage répond :

Après avoir consulté la météo pour les prochains jours, il m'apparaît évident que les conditions climatiques prévues pour demain sont propices pour les relevés de températures.

Donc, vos deux climatiseurs devraient actuellement déjà être en marche au **niveau maximum** et vos rideaux devraient être fermés. (nos soulignés)

[20] L'Inspecteur-conciliateur Delage retourne sur les lieux pour son inspection le 29 juin 2018 vers 14 :00.

[21] Elle constate que le thermostat est à 20°C et non à la puissance maximale qui, selon elle, signifiait de mettre la consigne à 18°C.

[22] A l'audience, le Bénéficiaire conteste cette affirmation et ajoute que si le système n'atteint pas 20°C, c'est que le système ne l'atteint pas en donnant sa puissance maximale et qu'il est inutile de mettre la consigne à 18°C.

[23] Quoiqu'il en soit, il obtempère à la demande verbale de l'Inspecteur-conciliateur et met alors la consigne à 18°C.

[24] L'Inspecteur-conciliateur Delage prend les températures sur les surfaces.

[25] Elle rédige une décision datée du 24 septembre 2018 (pièce A-13).



[26] Après avoir répété le contenu des quatre premiers paragraphes de sa première décision du 11 octobre 2016, elle ajoute :

Les données climatiques relevées par Environnement Canada pour Montréal le 29 juin 2018 à 14h00 indiquaient une température extérieure de 29° Celsius. La température extérieure relevée par l'administrateur était de 30° Celsius et celle relevée sur l'échangeur d'air du bénéficiaire était de 27° Celsius.

Les consignes données au bénéficiaire avant inspection étaient de fermer les toiles ou rideaux et de fixer la température des appareils de climatisation à la puissance maximale, et ce, pendant une période de 24 heures avant l'inspection.

Le jour de l'inspection, le bénéficiaire a mentionné qu'il a fixé la température demandée à 20° Celsius pendant 24 heures au lieu de la température maximale qui est de 18° Celsius sur ces appareils. Il a également fermé les rideaux de la chambre. Le système d'échangeur d'air fonctionnait en mode de recirculation d'air seulement.

Le système de climatisation de l'unité du bénéficiaire comporte deux climatiseurs muraux, dont un d'une puissance de 7000 BTU qui est situé sur la mezzanine comportant une superficie d'environ 306 pieds carrés et l'autre d'une puissance de 12 000 BTU qui est situé dans le salon et qui dessert le rez-de-chaussée comportant une superficie d'environ 858 pieds carrés. L'administrateur a effectué des relevés de température dans toutes les pièces principales soit la chambre à coucher, le salon et la mezzanine. Les températures moyennes dans les pièces étaient respectivement de 22,8° Celsius pour la chambre, 21,7° Celsius pour le salon et de 21,7° Celsius pour la mezzanine.

Après examen des plans, les appareils installés sont conformes aux plans de construction signés et scellés par une firme d'ingénierie. De l'avis de l'administrateur, ces températures de refroidissement sont normales compte tenu de la température demandée et de la température extérieure. De plus, l'administrateur réitère qu'il est normal qu'il y ait des disparités de températures entre les pièces puisque le système de climatisation n'est pas un système central. [...] Bref, l'administrateur en vient à la conclusion que la situation dénoncée ne rencontre pas les critères de la malfaçon au sens de l'article 27.3 du *Règlement*.

[27] À l'audience, l'Inspecteur-conciliateur Delage, qui a rédigé la décision de l'Administrateur, affirme que :

[27.1] elle avait demandé de mettre la consigne à 18°C pour obtenir la puissance maximale et avoir les rideaux fermés dans son courriel du 28 juin 2018 ;

[27.2] bien que le mot « suffisant » n'apparaisse pas dans sa décision, les trois premiers paragraphes à la page 3, pris dans leur ensemble, répondent au concept de suffisance ;

[27.3] elle a vérifié les appareils, ils sont conformes à ce qui est au devis, toutes les capacités en BTU sont indiquées aux plans ;

[27.4] les données fournies par l'ingénieur sont conformes :



- [27.4.1] elle affirme avoir parti du principe que le professionnel avait fait les calculs appropriés et déterminé que c'était suffisant pour cette unité ;
- [27.5] les résultats de son thermomètre laser des surfaces dans la chambre à coucher furent :
- [27.5.1] plancher 22,6°C ;
 - [27.5.2] plafond 23,2°C ;
 - [27.5.3] mur droit 23,0°C ;
 - [27.5.4] mur gauche salon 22,6°C ;
 - [27.5.5] mur salle de bain 22,8°C ;
- [27.6] les résultats de son thermomètre laser dans le salon (où se trouve le diffuseur) :
- [27.6.1] plancher 22,8°C ;
 - [27.6.2] plafond 21,4°C ;
 - [27.6.3] mur opposé 21,0°C ;
- [27.7] le système n'étant pas central, mais ayant deux diffuseurs, il est normal d'avoir des différences de températures entre les pièces ou 1°C d'écart entre le salon et la chambre à coucher ;
- [27.8] le Code national du bâtiment a une température pour le chauffage mais ne définit rien pour la climatisation ;
- [27.9] si le Bénéficiaire n'est pas satisfait personnellement il peut améliorer son confort avec un ventilateur pour tirer de l'air frais vers sa chambre ;
- [27.10] il n'y a pas de rideau dans le salon malgré la grande fenestration, ce qui a une incidence, il faut fournir plus de BTU ;
- [27.11] « *je crois qu'on peut atteindre une température plus fraîche en prenant les mesures suivantes* » :
- [27.11.1] l'appareil permet de demander 18°C et quand il fait chaud on prend le maximum ;
 - [27.11.2] quand on n'a pas de système central, on ajoute des ventilateurs ;
 - [27.11.3] on met des rideaux aux fenêtres et on les ferme en temps de grandes chaleurs (il y a une toile opaque dans la chambre à coucher mais aucune dans le salon) ;
- [27.12] un écart de 7°C entre l'extérieur et la chambre à coucher lui semble normal.
- [28] L'Administrateur a plaidé par la suite que le Guide d'entretien indique (FR-6, pièce A-9) que :



le réglage du thermostat doit être considéré comme une valeur indicative et elle peut être légèrement différente de la température réelle de la pièce en fonction des caractéristiques de celle-ci ou de la position de l'appareil.

[29] Le Bénéficiaire affirme à l'audience que :

[29.1] dans les jours qui ont suivi, le thermomètre sur le thermostat de sa chambre à coucher a donné des résultats de 24°C alors qu'il faisait plus de 30°C dehors ;

[29.2] il n'a **jamais essayé** de mettre sa consigne à 18°C car l'appareil est censé aller à la température de la télécommande, l'appareil fournit une pleine puissance même en mettant la consigne à 20°C si le résultat n'est pas de 20°C ;

[29.3] le mode d'emploi (pièce A-9) affirme (page F-2) « lors du démarrage de l'opération, une grande quantité d'électricité est utilisée pour amener rapidement la pièce à la température souhaitée. [...] » (version anglaise : « desired temperature ») ;

[29.4] le temps de l'inspection on l'a mis à 18°C à la demande de l'Inspecteur pendant *10 minutes ou 24 minutes* (sic!) ;

[29.5] il a fait venir une entreprise spécialisée à chaque année pour l'entretien et nettoie ses filtres aux trois mois ;

[29.5.1] l'Administrateur a plaidé à ce sujet que le Mode d'emploi parle plutôt de changer ses filtres aux trois mois et non pas les nettoyer (« Généralement, les filtres doivent être changés environ tous les 3 mois » Fr-14 pièce A-9) et que le système est mal entretenu.

[30] Notons enfin que la visite des lieux a montré que le diffuseur de la climatisation qui est à l'étage de la chambre à coucher est dans le salon, posé sur le mur du salon qui fait la séparation avec la chambre à coucher.

Demande d'arbitrage

[31] Le 18 octobre 2018 (pièce A-14), le Bénéficiaire demande l'arbitrage de la décision de l'Administrateur du 24 septembre 2018.

[32] Dans sa demande du 18 octobre, il considère que (avec égards, le Tribunal d'arbitrage donne ici ses motifs pour lesquels il rejette ces trois arguments du Bénéficiaire) :

[32.1] l'arbitre initial Zoltowski devrait être saisi du présent dossier,

[32.1.1] alors même que

32.1.1.1. l'arbitre Zoltowski n'avait nulle part émis d'ordonnance à ce sujet et c'était à l'arbitre Zoltowski à émettre cette ordonnance, et il ne l'a pas fait,



32.1.1.2. l'article 107 du *Règlement* spécifie qu'il appartient à l'organisme d'arbitrage de désigner l'arbitre :

[...] L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie. ;

[32.2] « *l'on ne peut s'attendre à ce que l'une des parties dans un litige fasse elle-même une nouvelle expertise, non indépendante de surcroît, et rende une nouvelle décision qui démente ses prétentions initiales, ce qui équivaut à se déjuger soi-même, à l'encontre de tous les préceptes les plus élémentaires de la justice (on ne peut pas être à la fois juge et partie) et du bon* » ;

[32.2.1] alors même que

32.2.1.1. la nouvelle décision a été rédigée par l'inspecteur suite à la décision arbitrale de l'arbitre Zoltowski, décision finale et sans appel en vertu de l'article 36 du *Règlement* et l'arbitre soussigné n'est pas un tribunal d'appel ou de révision judiciaire de cette décision arbitrale :

36. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

32.2.1.2. subsidiairement, cette ordonnance était conforme au *Règlement* : la réclamation du Bénéficiaire est en vertu du *Règlement*, qui prévoit que l'Administrateur procède sur place à une inspection, non pas pour donner son opinion d'expert, mais pour statuer sur la réclamation :

Article 34 4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit **procéder sur place à une inspection;**

Article 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; »

[32.3] sur la climatisation comme telle, il écrit : « *que plusieurs autres critères, dont les conditions climatiques, n'ont pas été eux aussi respectés* »



[32.3.1] alors même que :

- 32.3.1.1. les statistiques d'Environnement Canada pour le 29 juin à l'aéroport Dorval/Trudeau donnent pour 14 :00, **29,9°C** et avec le facteur humidex, 35°C/ pour 15 :00, 30,2°C, et avec le facteur humidex 35°C – ce relevé est coté pièce A-15;
- 32.3.1.2. pour sa part, l'Inspecteur a retenu comme température extérieure **30°C**;
- 32.3.1.3. vu cette chaleur, le Tribunal rejette la prétention du Bénéficiaire à l'effet que la vérification du vendredi 29 juin 2018 à 14 :00 ne le fut pas dans un contexte de « chaleur suffisante » pour déterminer si le système de climatisation était atteint de malfaçon au sens du *Règlement*.

[33] Le 26 novembre 2018, le Bénéficiaire transmet son exposé des faits (pièce B-7) :

- Certains documents pertinents vous ont déjà été transmis lors de ma demande d'arbitrage du 25 octobre 2016, dont mon exposé sommaire des faits (reproduit au cahier des pièces du 7 novembre 2018, item A-7), ainsi que le devis sommaire de l'unité, incluant les spécifications relatives à la climatisation de l'unité, que je joins à nouveau au présent envoi. Le devis spécifie que la capacité de l'unité de climatisation sera suffisante pour climatiser toute l'unité. Je vous ai aussi envoyé en décembre 2016 des éléments de jurisprudence, que je joins à nouveau (voir mon courriel du 01-12-2016).
- Suite à la décision de l'arbitre Me Zoltowski de septembre 2017, qui ordonnait à l'administrateur de la Garantie une nouvelle inspection en période de canicule, j'ai dû initier un échange de courriels avec la Garantie Abritat en juin 2018 pour fixer la date de cette inspection en fonction des conditions climatiques à prévoir (voir « Échange de courriels- juin 2018 », ci-joint). J'ai demandé que cette inspection soit faite lors des journées de canicule maximum qui étaient alors prévues pour le samedi 30 juin, dimanche 1^{er} juillet et lundi 2 juillet, ce qui m'a été refusé. J'ai donc dû accepter que cette inspection ait lieu le vendredi 29 juin, même si il était évident que la canicule n'en était qu'à son début et allait s'installer et atteindre ses maximums seulement dans les jours suivants. Le courriel du 27 juin 2018 d'Abritat est sans équivoque et ne me laisse pas le choix : si je refuse une inspection le 29 juin, la prochaine ne pourra avoir lieu qu'à la fin du mois d'août, si il y a une période de chaleur.
- J'ai consigné les températures relevées par Environnement Canada à Montréal, ainsi que les températures dans mon salon et dans ma chambre à coucher, durant la période de 6 jours commençant le 29 juin 2018. On constate que la température dans la chambre varie de 24,0 à 24,5 degrés au plus fort de la canicule alors qu'elle est de 22,0 - 22,5 dans le salon, et ce, même si la consigne de climatisation est toujours fixée à 20 degrés (voir « temp int et ext juin et juil 2018 » ci-joint).
- Je joins les photos d'écran de télé montrant la température actuelle extérieur à Montréal lors de l'inspection le 29 juin, ainsi que celle montrant les prévisions



pour les jours suivants (voir « temp actuelle 29062018.jpg » et « temp actuelle et prévues 7 jours – 29062018.jpg »). On voit que la température extérieure était de 26 °C le vendredi 29 juin 2018⁷, alors que les maximums prévus variaient de 32 °C à 36 °C au cours des 6 jours suivants, avec un maximum à 36 °C le lundi suivant (ressenti 46 °C).

- Je joins un document préparé par l'organisme « Centre intégré universitaire de santé et services sociaux du Centre-Sud-de-l'île de Montréal » décrivant la canicule de juillet 2018 à Montréal. Il est clair que cette canicule a été maximale durant la semaine du début juillet (voir document intitulé Bilan canicule V2 ci-joint, référence : https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/actualites/2018/07_juillet/BilanCaniculeV2.pdf).
- La température relevée au thermostat dans ma chambre lors de l'inspection le 29 juin était de 23 °C, et de 23,5 °C au thermomètre au mercure déposé sur la table de chevet du côté fenêtre, même si la canicule n'était qu'à ses débuts, alors que la consigne⁸ de climatisation était fixée à 20 °C. Le climatiseur est alors nettement insuffisant pour abaisser la température à la température de consigne demandée dans ma chambre.
- Un climatiseur de type « Inverter » comme celui qui est installé dans mon unité cherche à atteindre la température de consigne en fournissant toute la puissance dont il dispose (vitesse de compresseur variable). Il est donc inutile d'abaisser la température de consigne sous le seuil souhaité (exemple, la mettre à 18) si il n'arrive pas à abaisser la température à la température de consigne (exemple : 20 degrés). (voir <https://www.mphenligne.com/technologie-compresseur-inverter-climatiseur-mural/>)

[34] En plaidoirie à l'audience, pour le Bénéficiaire, le devis lui a promis une climatisation satisfaisante, et qu'il n'a pas le confort auquel l'Entrepreneur s'est engagé alors qu'il a une obligation de résultat.

[35] L'Entrepreneur affirme que le concept de suffisance est subjectif et non objectif et que des ingénieurs ont calculé le nombre de BTU nécessaires pour l'unité de copropriété du Bénéficiaire et qu'il a rempli son obligation.

DÉCISION

[36] Considérant la preuve, le Tribunal d'arbitrage conclut n'avoir d'autres choix que de rejeter la réclamation du Bénéficiaire, pour les motifs qui suivent.

⁷ Le Tribunal note ici avoir conclu de la preuve sur la base du relevé d'Environnement Canada qu'il faisait 30C lors de l'inspection, pièce A-15.

⁸ Le Tribunal note ici que cette consigne a été décidée par le Bénéficiaire et non par l'Inspecteur qui lui avait demandé de la mettre à « **niveau maximum** », voir le paragraphe [19] de la présente décision.



Recours sur la base du Règlement

[37] Dans sa décision arbitrale du 7 septembre 2017, notre collègue Albert Zoltowski écrit (pièce A-8) :

31. Le Bénéficiaire réfère au document intitulé « LOFT ANGUS- Devis Sommaire » (pièce A-4). Sous le titre « 3. Mécanique/ électricité », on peut lire ceci au sujet de la climatisation :

« La climatisation (en option) sera individuelle pour chaque unité et assurée par un climatiseur à éléments séparés. L'évaporateur intérieur sera contrôlé par télécommande et d'une puissance suffisante pour toute l'unité. Le condenseur extérieur sera invisible de la rue et situé soit derrière des louves, soit au sous-sol soit sur la toiture des mezzanines... » (souligné par le Tribunal)

32. Ce devis fait partie des documents d'achat du condo. C'était le seul devis parmi ces documents.

33. En contre-interrogatoire, il reconnaît que son évaluation de la suffisance de la climatisation est basée sur le niveau de son confort.

34. Il n'a pas fait de vérification technique de son climatiseur.

[38] Le Bénéficiaire n'exerce pas ici un recours de droit commun contre l'Entrepreneur mais un recours en vertu du *Règlement* contre l'Administrateur.

[39] Le Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 35 du *Règlement*⁹.

[40] Le Bénéficiaire demande au Tribunal d'accepter sa réclamation :

[40.1] à l'effet qu'en temps de grande chaleur, sa climatisation n'est pas satisfaisante malgré que son devis disait « d'une puissance suffisante » ;

[40.2] dans le cadre d'un recours contre l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement*, invoquant la couverture du plan de garantie pour malfaçon.

[41] La Cour d'appel du Québec, dans trois arrêts¹⁰, a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public.

[42] C'est le *Règlement*, décrété par le Gouvernement du Québec, qui détermine la couverture et le soussigné n'a pas le pouvoir de mettre ce *Règlement* de côté.

⁹ 35. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

¹⁰ *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL2011* QCCA 56; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).



Couverture du plan de garantie pour malfaçon

[43] Le *Règlement* à l'article 27 stipule que « la garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir » :

3° **la réparation des malfaçons** existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, **visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil** et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

[44] Les malfaçons existantes et non apparentes sont ce qui est couvert par le plan de garantie (en plus des vices cachés et vices graves selon les alinéas suivants de l'article 27).

[45] Pour ordonner, en vertu du *Règlement*, à l'Entrepreneur d'effectuer des travaux correctifs à défaut de quoi l'Administrateur les prendra à sa charge comme caution, le Tribunal doit conclure à la présence d'une malfaçon visée aux articles 2113 et 2120 du Code civil et non seulement, à une absence d'une satisfaction basée sur les seules attentes personnelles du Bénéficiaire sans la présence d'une malfaçon vu le présent recours basé sur le *Règlement*.

[46] M^e Jeffrey Edwards et M^e Sylvie Rodrigue écrivent au sujet de la malfaçon:

Comme son nom l'indique, « une malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. Deux types de normes sont couramment employés pour établir l'existence d'une malfaçon. Premièrement, ce sont les conditions contractuelles fixées, que celles-ci soient écrites ou verbales, entre les parties. Deuxièmement, en l'absence de conditions précises expressément arrêtées, recours est fait aux « règles de l'art » qui sont suivies par chaque corps de métier ou secteur pertinent. Les règles de l'art sont considérées comme intégrées par renvois dans le contrat. Signalons aussi que le travail non fait, ou incomplet constitue également, de manière implicite, une malfaçon, car il est tout autant contraire aux règles de l'art et non conforme aux stipulations contractuelles.

[47] L'Entrepreneur a l'obligation de résultat de fournir un immeuble qui soit conforme aux plans et devis.

[48] En vertu du *Règlement* (Annexe II, article 78 alinéa 3), l'Entrepreneur doit se conformer à la règle de l'art.

[49] La règle de l'art est incluse au contrat d'entreprise, et l'Entrepreneur se doit la respecter.

[50] Pour la Cour d'appel, l'Entrepreneur ne peut pas se réfugier sur l'imprécision des devis pour ne pas agir selon les règles de l'art. Dans *Guistini c. Expo Ornamental Inc.*¹¹, elle écrit :

[7] [...] 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.

¹¹ 2007 QCCA 417.



[51] Ajoutons que, d'un autre côté, la Cour d'appel¹² a aussi jugé :

une obligation de résultat n'a pas nécessairement pour pendant le droit d'exiger après coup la reprise des travaux afin d'atteindre la perfection en toutes choses.

[52] L'article 2100 du Code Civil est très clair à ce sujet :

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 du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[53] Dans l'affaire *MV et al et Les Constructions Raymond et Fils et La Garantie Abritat*¹³, rendue en vertu du *Règlement*, notre collègue Jean Philippe Ewart écrivait récemment :

[64] Le Tribunal considère que la malfaçon s'entend donc du fruit d'un travail fait avec des matériaux déficients ou d'un travail mal fait, mal exécuté; ainsi clairement selon la jurisprudence et la doctrine d'un manquement à des conditions expresses tels dans des plans et devis.

[54] Dans l'affaire *Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc.*¹⁴, la Cour supérieure écrit :

[128] Ainsi, l'entrepreneur a le devoir d'agir avec prudence et diligence au mieux des intérêts de son client, en conformité avec les règles de l'art.

Fardeau de la preuve et preuve au dossier

[55] Le Bénéficiaire a le fardeau de la preuve en vertu des articles 2803 et 2804 du Code civil¹⁵, alors que *la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante*.

[56] Toute personne raisonnable sait, sans n'avoir jamais ouvert un Code civil, que pour obtenir une ordonnance d'un Tribunal en sa faveur, elle doit apporter la preuve qu'elle a droit à cette ordonnance.

[57] L'arbitrage, et c'est la deuxième fois que le Bénéficiaire demande à un Tribunal d'arbitrage d'intervenir en sa faveur, est un procès « de novo », au cours duquel le Bénéficiaire peut apporter toute preuve nouvelle.

[58] La Cour supérieure a jugé récemment dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*¹⁶ :

¹² *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.* 2007 QCCA 1292.

¹³ CCAC S17-061301-NP, 17 décembre 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre.

¹⁴ 2007 QCCS 652, 15 février 2007 (Denis Jacques, j.c.s.)

¹⁵ « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. [...] 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »



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

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. Les parties peuvent être représentées par avocat devant lui, comme ce fut le cas dans ce dossier.

[59] Le Bénéficiaire se plaint que son système de climatisation n'a pas de puissance suffisante par temps de grandes chaleurs.

[60] Puisque l'Entrepreneur est soumis à une obligation de résultat, le différend porte donc à savoir si la climatisation atteint le résultat comme l'a statué l'Administrateur en décidant qu'elle n'a aucune malfaçon.

[61] L'arbitre Albert Zoltowski a ordonné à l'Administrateur de rendre une nouvelle décision quant à l'objet de la réclamation du Bénéficiaire, soit que le système de climatisation n'a pas de puissance suffisante.

[62] Le 28 juin à 13 :14, l'Inspecteur-conciliateur Delage écrit :

Après avoir consulté la météo pour les prochains jours, il m'apparaît évident que les conditions climatiques prévues pour demain sont propices pour les relevés de températures.

Donc, vos deux climatiseurs devraient actuellement déjà être en marche au **niveau maximum** et vos rideaux devraient être fermés. (nos soulignés)

[63] Le système de climatisation permet de mettre la consigne à 18°C, or :

[63.1] malgré la demande de l'Inspecteur (mandaté pour procéder à l'inspection en vertu d'une ordonnance rendue en vertu *Règlement*) dans son courriel de mettre la consigne à « niveau maximum » avant sa nouvelle inspection, le Bénéficiaire a pris sur lui de maintenir sa position qu'il était suffisant de la laisser à 20°C en ne mettant pas la consigne à 18°C ;

[63.2] le Bénéficiaire affirme à l'audience n'avoir **jamais** baissé sa consigne en bas de 20°C même si le système permet de baisser à 18°C car il considère que c'est inutile, si on met à 20°C, le système va fonctionner à puissance maximale tant que le résultat n'est pas à 20°C; donc :

[63.2.1] d'une part, le Bénéficiaire refuse de considérer la possibilité que son système lui donne un meilleur résultat en abaissant la consigne de température mais en ne produisant aucune expertise ou autre document qui soutienne réellement sa prétention ;

[63.2.2] et d'autre part, il allègue devant un Tribunal créé en vertu d'un *Règlement* qu'il a rempli son fardeau de preuve que le système de climatisation n'est pas satisfaisant dans sa performance et qu'il faille lui poser un diffuseur supplémentaire dans sa chambre à coucher.

¹⁶ 9264-3212 Québec Inc. c. Moseka 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur).



[64] Lors de la conférence de gestion, le Tribunal d'arbitrage soussigné a affirmé au Bénéficiaire :

[64.1] que dans les deux décisions arbitrales¹⁷ qu'il avait soumises avant cette conférence, l'arbitre citait le témoignage d'un expert (ingénieur ou autre personne travaillant dans le domaine de la climatisation depuis plusieurs années) qui qualifiait de non-conforme la climatisation,

[64.2] que la décision de l'arbitre Zoltowski soulignait l'absence d'expertise :

33. En contre-interrogatoire, il reconnaît que son évaluation de la suffisance de la climatisation est basée sur le niveau de son confort.

34. Il n'a pas fait de vérification technique de son climatiseur.

le soussigné ajoutant alors qu'il n'était pas son rôle d'agir en procureur d'une partie pour monter son dossier – le Bénéficiaire a répondu qu'il n'avait pas les moyens d'engager un expert.

[65] L'absence de la preuve d'expert n'est pas fatale à la réclamation du Bénéficiaire.

[66] Le Bénéficiaire doit quand même apporter la preuve que sa climatisation a une malfaçon, alors que l'Administrateur a statué qu'il y avait absence de malfaçon.

[67] Affirmer n'avoir jamais mis sa consigne à 18°C car ce n'est pas nécessaire pour savoir si le système de climatisation avait une puissance suffisante, signifie qu'en période de grandes chaleurs, le Bénéficiaire a préféré aller coucher sur le divan de son salon au lieu de mettre sa consigne à 18°C pour vérifier si cela allait lui permettre de rester dans le confort du lit de sa chambre à coucher.

[68] Le Tribunal n'a pas à commenter cette situation, le Bénéficiaire étant le maître de son logement et de ce qu'il choisit d'y faire.

[69] Toutefois, le Bénéficiaire demande à un Tribunal une ordonnance en sa faveur.

[70] D'une part, il veut que le soussigné conclue que son système a une malfaçon car il n'a pas la puissance suffisante en moment de grandes chaleurs.

[71] D'autre part, il affirme avoir refusé de mettre sa consigne à 18°C, d'une manière générale et d'une façon spécifique quand demandé par courriel de l'Inspecteur-conciliateur (sauf en sa présence suite à sa demande verbale), pour voir s'il n'aurait pas alors, la puissance suffisante à laquelle l'Entrepreneur s'est engagé.

Les calculs des ingénieurs et la règle de l'art

[72] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*¹⁸ :

¹⁷ *Corbo et 9122-1937 Québec Inc.* GAMM PG 2008-02, 2008-12-010 et 08-173LS, 15 mai 2009, M^e Bernard Lefebvre, arbitre; *Pelletier et 2957-8622 Inc.* GAMM 2006-09-029, 29 août 2007, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.

¹⁸ 2006 QCCA 887.



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. »[1]¹⁹

[73] La Cour d'appel a aussi affirmé dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*²⁰:

[19] Le juge Dufresne, alors de la Cour supérieure, **expose à bon droit** les finalités du recours arbitral prévu au Règlement dans *La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire*[7] :

[69] Le législateur veut, par l'adhésion obligatoire de tout entrepreneur à un plan de garantie dont les caractéristiques sont définies au Règlement, donner ouverture **à un mode de résolution** des réclamations ou des différends survenus à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf **qui soit plus souple, plus rapide et moins coûteux** pour les parties à un contrat assujéti au Règlement.

[74] L'Entrepreneur allègue que le nombre de BTU livrés fut déterminé par un ingénieur dans un plan qui porte le sceau de l'ingénieur.

[75] Si le nombre de BTU livrés au Bénéficiaire résulte d'un calcul d'ingénieurs, le calcul n'a rien d'un secret bien gardé.

[76] Le Tribunal se doit de considérer, à la lumière des deux arrêts de la Cour d'appel cités aux paragraphes [72] et [73] ci-haut, si des ingénieurs avaient bien calculé la puissance suffisante de sa climatisation pour déterminer si le résultat consistait à de la malfaçon comme le soutient le Bénéficiaire

[77] Les ingénieurs qui ont effectué les calculs étaient absents à l'audience, ils n'ont donc pas expliqué la base de leur calcul et ce calcul pour cette unité n'a pas fait l'objet d'une preuve à l'audience.

[78] L'absence de cette preuve du calcul par un ingénieur à l'audience n'est pas un motif dans le présent cas pour ne pas rendre de décision sur ce point.

¹⁹ [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.

²⁰ 12 juillet 2013, Cour d'appel, 2013 QCCA 1211 **Renvoi [5]** : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*.



- [79] Avant de discuter du calcul pour l'unité de copropriété du Bénéficiaire, le Tribunal d'arbitrage rejette la prétention du Bénéficiaire qu'il doit aussi décider pourquoi l'unité de copropriété voisine appartenant à un autre bénéficiaire a eu un système d'une puissance supérieure.
- [80] Le calcul est une question mathématique, le Tribunal d'arbitrage a cherché le résultat d'un calcul d'une source jugée crédible, non pas pour établir une norme précise avec un degré de température précis avec des BTU précis, mais si la quantité de BTU du système de climatisation présent était affecté d'une malfaçon, et il l'a trouvé dans la preuve écrite soumise par le Bénéficiaire.

La jurisprudence soumise par le Bénéficiaire

- [81] Le Bénéficiaire a produit la décision arbitrale *Pelletier et 2957-8622 Inc.*²¹.
- [82] Le Bénéficiaire n'a pas produit les plans de l'immeuble objet de cette décision mais produit cette décision en pièce B-8 au soutien de sa preuve de sa demande d'arbitrage.
- [83] Dans cette décision, notre ancien collègue Jeffrey Edwards aujourd'hui juge à la Cour du Québec, a bénéficié des témoignages oraux et écrits de trois experts et conclut d'augmenter à 1,8 tonne (x 12,000²² = 21,600 BTU), la capacité pour une unité de copropriété de 1,400 pieds carrés avec étage et mezzanine, selon les normes de l'ASHRAE (American Society of Health, Refrigerating and Air Conditioning Engineers Inc.) :
- [1] La propriété des Bénéficiaires, [...] comprend le deuxième **étage et la mezzanine** de l'immeuble. Un autre copropriétaire occupe le rez-de-chaussée avec le sous-sol de l'immeuble [...]
- [15] Selon la preuve d'expert administrée devant le Tribunal d'arbitrage, il appert que, dans le domaine de la climatisation, les normes ASHRAE (American Society of Health, Refrigerating and Air Conditioning Engineers Inc.) sont généralement déterminantes aux États-Unis et au Canada et elles sont suivies au Québec
- [84] Dans cette décision, l'expert :
- [84.1] des bénéficiaires a d'abord recommandé 30,000 BTU (voir paragraphe [25] (c)) mais ajoute que 24,000 BTU est préférable (voir paragraphe [17]) ;
- [84.2] de l'administrateur a conclu à 22,800 BTU (voir paragraphe [25] (b)) ;
- [84.3] de l'entrepreneur conclut qu'il est préférable à 18,000 BTU (1,5 tonne) pour ne pas surdimensionner pour une surface de 1,400 pieds carrés (voir paragraphe [20] et [25] (b)).

²¹ *Pelletier et 2957-8622 Inc.* GAMM 2006-09-029, 29 août 2007, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.

²² Ressources Naturelles Canada : « **Une tonne** est l'unité de mesure de la puissance d'un climatiseur. Elle **équivalut** à 3,5 kW ou à **12 000 Btu/h.** »

<https://www.rncan.gc.ca/energie/publications/efficacite/residentiel/climatisation/6052>



- [85] L'arbitre Edwards ordonne d'augmenter la capacité présente à **21,600 BTU**, pour **1,400** pieds carrés et ce, de façon conditionnelle puisqu'il s'agissait d'une unité détenue en copropriété²³.
- [86] Pour rappel, dans le présent dossier devant le soussigné :
- [86.1] d'après les extraits de plan produits en A-12, la mezzanine du Bénéficiaire a 28,5m² excluant l'ouverture au plancher (ou x 10,764²⁴ = 306,774pieds²) plus l'étage (79,8m² ou x 10,764= 858,97pieds²) font au total 108,3 m² ou **1,165.74 pieds²**;
- [86.2] les plans (pièce A-17) donnent – Capacité 24,000 – Modèle Extérieur 24,000, Modèles Intérieurs 7,000 et 12,000- Capacité Maximale 22,000 BTU/h.
- [87] Dans le présent dossier, le Bénéficiaire a une superficie inférieure et une puissance supérieure à celles trouvées dans cette décision qu'il a lui-même soumise au soutien de ses prétentions²⁵ - elle ne supporte donc pas ses prétentions.

Le lien internet/opinion d'expert produit par le Bénéficiaire

- [88] Dans son exposé des faits du 26 novembre 2018 (pièce B-7), le Bénéficiaire cite le lien internet d'un site web :

Un climatiseur de type « Inverter » comme celui qui est installé dans mon unité cherche à atteindre la température de consigne en fournissant toute la puissance dont il dispose (vitesse de compresseur variable). Il est donc inutile d'abaisser la température de consigne sous le seuil souhaité (exemple, la mettre à 18) si il n'arrive pas à abaisser la température à la température de consigne (exemple : 20 degrés). (voir <https://www.mphenligne.com/technologie-compresseur-inverter-climatiseur-mural/>)

- [89] Puisque ce lien est produit par le Bénéficiaire dans sa preuve, le soussigné l'a consulté pendant son délibéré.
- [90] Le soussigné note ici que l'affirmation à l'effet qu'il est inutile de baisser de 20C à 18C pour obtenir toute la puissance maximale n'est pas écrite dans le lien donné par le Bénéficiaire et reste son opinion personnelle – voici ce que son lien contient :

²³ « [37] Étant donné que les Bénéficiaires demeurent dans un immeuble en copropriété, il sera nécessaire d'obtenir l'accord de tout copropriétaire dont la partie privative sera affectée par les travaux correctifs. De plus, dans l'éventualité où les travaux correctifs affectent également une partie commune de l'immeuble, les règles pertinentes établies par la déclaration de propriété devront être suivies. »

²⁴ D'après Mesures Canada <https://www.ic.gc.ca/eic/site/mc-mc.nsf/fra/lm04435.html>

²⁵ L'autre décision arbitrale produite par le Bénéficiaire, *Corbo et 9122-1937 Québec Inc.* GAMM 2008-12-010, 15 mai 2009, M^e Bernard Lefebvre, arbitre, ne s'applique pas au présent dossier, la chambre des maîtres avait une température de 27°C (80°F) et une preuve d'expert avait conclu : *Concernant la distribution d'air, nous décelons un point faible au niveau de la chambre des maîtres qui peut se solutionner soit par l'augmentation de la grosseur des conduits existants de 5"Ø à 6"Ø ou par l'ajout d'un conduit additionnel de 6"Ø avec une grille de plancher additionnelle.*



Grâce à la modulation de puissance du compresseur, la température sera plus stable, car le capteur de température indique à l'unité intérieure la puissance requise. [...] Le compresseur va réduire considérablement sa puissance lorsque la température sera atteinte et vous procurera uniquement les BTU/h nécessaires afin de maintenir la température [...] Le compresseur est spécifiquement conçu pour fonctionner à **différentes vitesses pour moduler la puissance de refroidissement en fonction de la température demandée**. (nos caractères gras)

[91] Le lien fourni par le Bénéficiaire renvoie à un autre lien (ce qui est souligné est en bleu)²⁶ :

Déshumidification accrue

Un appareil de climatisation mural avec un compresseur Inverter de bonne capacité sera en mesure de refroidir votre maison avec des cycles de climatisation plus longs, cela vous donnera un meilleur taux d'humidité.

[92] L'auteur affirme que pour une maison de deux étages de 1,400 à 1,600 pieds carrés, un appareil qui fournit 15,000BTU est « beaucoup trop puissant » et une « grave erreur ».

[93] Voici ce que le lien Un appareil de climatisation mural avec un compresseur Inverter, produit par le Bénéficiaire lui-même dans sa preuve, stipule :

Un climatiseur mural trop puissant effectuera des cycles de refroidissement trop rapide, cela aura pour effet d'empêcher une bonne évacuation de l'humidité. Le principe de refroidissement d'une maison n'est pas seulement d'abaisser la température au point de consigne voulu, il faut également abaisser le taux d'humidité entre 40% et 50% pour obtenir un confort optimal.

Il est important de comprendre qu'une température de 20°C avec un taux d'humidité de 70% n'est pas du tout confortable. Si votre appareil de climatisation est trop puissant pour la configuration de votre maison, vous allez vous retrouver dans cette situation.

Il est encore plus important de prendre en compte la configuration générale de votre maison que le pied carré habitable. Beaucoup de gens se font mal conseiller par des vendeurs qui ne connaissent tout simplement pas le principe de base du processus de refroidissement.

Le meilleur exemple est la maison de 2 étages de type cottage (sous-sol, rez de chaussée et 2e étage). Généralement, ces maisons vont avoir entre 700 et 800 pieds carrés par étage (si on additionne, cela fait entre **1400 et 1600** pieds carrés totaux). Trop souvent, les unités vendues dans ces maisons vont être des climatiseurs de **15,000 Btu/h ou 18,000 Btu/h**, mais c'est une **grave erreur**.

Votre appareil est installé en haut de la cage d'escalier et la superficie du 2^e étage est de 800 pieds carrés, l'appareil de 15,000 Btu sera beaucoup **trop puissant** et il fera des cycles de refroidissement trop rapide en abaissant la température trop vite, cela causera une mauvaise déshumidification. Un appareil de climatisation de

²⁶ Par Philippe Prud'homme, « Spécialiste en Climatisation et Chauffage diplômé d'Étude Professionnel Polymécanique de Laval en Réfrigération depuis 2008, Expert en Ventilation et totalement passionné de pêche sportive. Je mets toutes mes connaissances en œuvre afin de répondre à vos questions et vous offrir des équipements qui vous donneront le confort souhaité ».



12,000 Btu/h sera trop petit si on additionne les 2 étages c'est vrai, mais il travaillera beaucoup mieux qu'un appareil trop gros, car il abaissera la température et le taux d'humidité en même temps (les 2 variables importantes).

La meilleure option dans ce type de maison serait d'installer 2 appareils de 9,000 Btu/h ou 12,000 Btu/h. Cependant, cette option peut parfois dépasser le budget que vous avez fixé au départ.

Généralement dans 90% des cas pour les maisons 2 étages, un appareil de 12,000 Btu/h bien positionnés dans votre cage d'escalier avec un nombre suffisant de CFM « Pied cube par Minutes » (puissance du ventilateur) vous donnera un excellent confort avec plus ou moins 2-3°C de différence avec le 2^e étage (ce qui est très acceptable).

Il ne faut pas oublier que nous avons quand même les paramètres suivants à respecter : la fenestration, le niveau d'ensoleillement et l'isolation de la maison.

[94] Pour rappel,

[94.1] d'après les extraits de plan produits en A-12, il est écrit que la mezzanine a 28,5m² excluant l'ouverture au plancher (ou $x 10,764^{27} = 306,774\text{pieds}^2$) plus l'étage (79,8m² ou $x 10,764 = 858,97\text{pieds}^2$) font au total 108,3 m² ou **1165,74 pieds²**.

[94.2] les plans (pièce A-17) donnent – Capacité 24,000 – Modèle Extérieur 24,000, Modèles Intérieurs 7,000 et 12,000- Capacité Maximale 22,000 BTU/h.

[95] Le Tribunal d'arbitrage ajoute que l'unité du Bénéficiaire n'est pas orientée plein sud, ce qui aurait pu obliger le soussigné, vu un ensoleillement accru, à considérer avec réserve, la preuve écrite du Bénéficiaire qu'il vient ici de citer.

[96] Le Bénéficiaire a donc produit une opinion experte au soutien de sa preuve pour la contredire par la suite en plaidoirie sans autre preuve d'expert.

[97] Le Bénéficiaire plaide contre sa propre preuve d'expert en demandant au soussigné de conclure à la malfaçon quant à son système de climatisation.

Conclusion

[98] Considérant :

[98.1] que le Bénéficiaire n'a pas prouvé que son système de climatisation avait une malfaçon couverte par le plan de garantie géré par l'Administrateur,

[98.2] de plus, les résultats contenus dans deux documents produits par le Bénéficiaire au soutien de ses prétentions qui les contredisent, soit

[98.2.1] la décision de l'ancien arbitre Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour du Québec, dans *Pelletier et 2957-8622 Inc.*²⁸.
et

[98.2.2] l'opinion d'expert dont il a lui-même fourni le lien,

²⁷ D'après Mesures Canada <https://www.ic.gc.ca/eic/site/mc-mc.nsf/fra/lm04435.html>

²⁸ *Pelletier et 2957-8622 Inc.* GAMM 2006-09-029, 29 août 2007, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.



le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres choix que de maintenir la décision de l'Administrateur et rejeter la réclamation du Bénéficiaire.

[99] Les attentes personnelles du Bénéficiaire pour lui donner satisfaction sont au-delà de ce qui est couvert par le plan de garantie géré par l'Administrateur.

[100] Accessoirement, rien n'empêche le Bénéficiaire d'explorer les possibilités pour répondre complètement à ses attentes personnelles.

[101] Toutefois, cette exploration des possibilités pour répondre à ses attentes personnelles, et leur mise en place, ne sont pas couvertes par l'Administrateur, vu l'absence d'une malfaçon couverte par le plan de garantie de l'Administrateur.

FRAIS

[102] L'article 37 du *Règlement* stipule :

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

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.

[103] Le Bénéficiaire n'a eu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation; l'article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de faire « aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient ».

[104] Vu les faits particuliers de cette cause, que le recours a été exercé de bonne foi, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon les Articles 116 et 37 du *Règlement*, seront partagés entre le Bénéficiaire pour la somme de cinquante dollars (\$50.00) et le solde des frais de l'arbitrage sera assumé par l'Administrateur du Plan de Garantie.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

REJETTE la demande du Bénéficiaire ;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 24 septembre 2018 à toutes fins que de droit ;

CONDAMNE le Bénéficiaire à payer la somme de \$50.00 à CCAC pour sa part des frais d'arbitrage ;

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage, moins le montant de \$50.00, à la charge de *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abritat 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 CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;

RÉSERVE à *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc.* ès qualités d'*administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abritat Inc.* (« l'Administrateur ») ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, 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 7 février 2019



ROLAND-YVES GAGNÉ
ARBITRE/CCAC

