

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(CCAC)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n°: S19-101701-NP

9406-2536 QUÉBEC INC.
(LE GROUPE DANAM BONZAÏ)
Entrepreneur

c.

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ LUXXCITÉ-11960
Bénéficiaire

et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
(GCR)
Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire: M. Michel Gougeon

Pour l'Entrepreneur: M. Frédérick Dankoff

Pour l'Administrateur: M^e Pierre-Marc Boyer
CONTENTIEUX DE
GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

M. Benoit Pelletier, insp. conc.
GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

Date de la Décision : 8 novembre 2020

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE : **SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ LUXXCITÉ-11960**

403-11960 rue d'Ambroise
Mirabel (Québec) J7J 0S8
(« **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR: **9406-2536 QUÉBEC INC. (LE GROUPE DANAM BONZAI)**
681 boul. Curé-Labelle, bur.103
Blainville (Québec) J7C 2J5
(« **Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR : **GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE
(GCR)**
Attention: M^e Pierre-Marc Boyer
CONTENTIEUX DE GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE
4101, rue Molson, 3e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1
(« **Administrateur** »)

INTRODUCTION

[1] Le bâtiment du Bénéficiaire est un immeuble de 18 unités détenu en copropriété, partie d'un projet immobilier, et situé en la Ville de Mirabel (Qc) (« **Bâtiment** »).

MANDAT ET JURIDICTION

[2] Le Tribunal est saisi du dossier en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (« **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), le tout suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes (« **Garantie** » ou « **Plan** »), relativement à une demande d'arbitrage de l'Entrepreneur au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (« **CCAC** »).

[3] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a donc été confirmée.

LITIGE

[4] Le litige est un recours qui découle initialement de la décision de l'Administrateur en date du 17 mai 2019 (« **Décision Adm1** ») et de la décision supplémentaire de l'Administrateur au même dossier (no. 128728-1984) en date du 19 septembre 2019 (« **Décision Adm2** ») (Pièce A-18, en liasse).

- [5] La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur en date du 17 octobre 2019 couvre uniquement le Point 1 de chacun de la Décision Adm1 et de la Décision Adm2, alléguant que la position de l'Administrateur et que la conclusion de travaux correctifs est erronée, car il y a, selon l'Entrepreneur, absence de malfaçon.
- [6] Conséquemment, sous étude :
Point 1. Exposition de la grille de ventilation du garage.

PIÈCES

- [7] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur sont identifiées comme A- avec numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé et les pièces déposées par l'Entrepreneur sont référées sous cote E-, numérotées par le Tribunal dans l'ordre de réception.

CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

- [8] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage :
- 2017.10.05 Déclaration de copropriété (Pièce A-1)
- 2018.03.14 Avis de fin des travaux et registre des présences de copropriétaires (Pièce A-3)
- 2018.03.18 Conseil d'administration des copropriétaires, transfert de contrôle, 16/18 unités.
- 2018.06.28 Réception des parties communes (Pièce A-6) dont référence pour inclusion à rapport Inspectotech (#1724-18) (Pièce A-7) (« **Rapport Inspectotech** »).
- 2019.01.31 Dénonciation (Pièce A-9).
- 2019.05.17 Décision de l'Administrateur (Décision Adm1).
- 2019.09.19 Décision supplémentaire de l'Administrateur (Décision Adm2).
- 2019.10.16 Courriel de l'Administrateur à l'Entrepreneur (ndlr : re :normes)
- 2020.01.27 Lettre de DKA Architectes re : normes (Pièce E-1)
- 2019.10.17 Demande d'arbitrage.
- 2020.02.10 Instruction.
- 2020.03.17 Prise en délibéré.

LE RÈGLEMENT

- [9] Le Règlement prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle¹ et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.

1 Articles 5 et 139 du Règlement.

- [10] Le Règlement prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle² et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.
- [11] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue³.
- [12] Le Tribunal statue conformément aux règles de droit et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient⁴, équité qui doit trouver assise au Règlement, et quoique non lié⁵ par le Code de procédure civile s'en inspire, si d'â-propos.
- [13] Quant au parachèvement de travaux ou travaux correctifs de réparation de malfaçons ou vices, dans les circonstances, ceux-ci sont régis *inter alia* par les dispositions suivante du Règlement :

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes. Pour la mise en oeuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

² Articles 5 et 139 du Règlement.

³Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

⁴ Art. 116 Règlement.

⁵ Le terme 'tribunal' au Code de procédure civile ne vise pas le Tribunal, comme nous le rappelle notre Cour d'appel (*Skelling c. Québec (Procureur général)* 2006 QCCA 148, par.10 (*Packard c. Olivier* 2012 QCCA 28, Dalphond, P. J.C.A. et se doit d'être compris comme pourvoyant qu'un tribunal administratif n'étant pas un tribunal judiciaire au sens de 22 C.p.c. tel que numéroté alors et conséquemment le *Code de procédure civile* ne s'applique pas au Tribunal (sauf dispositions spécifiques, tel qu'il peut être spécifiquement prévu au Règlement par exemple pour fins d'homologation (article 121 du Règlement; voir aussi l'article 119 (4)) mais le Tribunal s'en inspire. Voir aussi (*Skelling c. Québec (Procureur général)* 2006 QCCA 148, par.10.

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

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

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

[...]

PRÉTENTIONS DES PARTIES ET DÉCISIONS ADM

[14] Le Bénéficiaire à la Dénonciation indique à ce Point :

« La grille de l'extracteur d'air à l'extérieur est exposée à la neige, ceci pourrait causer un blocage à la ventilation pour l'extraction du monoxyde de carbone, problème de conception de la margelle, il faudrait la mise en place d'une petite toiture. »

[15] Cette dénonciation est similaire aux énoncés du Rapport Inspectotech sur la margelle partie du système de ventilation au garage qui cite « ...les bénéficiaires disent aussi qu'il y a un problème de conception de la margelle qui a été recouverte de neige en hiver empêchant le fonctionnement normal du système de ventilation extraction du monoxyde de carbone. »

[16] L'Entrepreneur dès le 20 juin 2019 indique à l'Administrateur que ce point (ndlr Point 1) n'est pas une malfaçon et qu'il n'y a 'aucun article au code qui demande de recouvrir une sortie d'air' (Pièce A-12, en liasse). On comprend que l'Entrepreneur se réfère au *Code de construction du Québec et Code national du bâtiment* (« **Code CNB** »).

- [17] L'Administrateur sous la Décision Adm1 considère qu'il s'agit d'une malfaçon apparente et qu'il est requis d'assurer le dégagement de la grille de ventilation en période hivernale.
- [18] Par la suite, l'Administrateur, notant que les travaux correctifs ordonnées à ce Point ne sont pas effectués dans les délais impartis, pourvoit à une 2^e visite de lieux en août 2019 et rédige la Décision Adm2 avec grands détails et analyse, et soulignant le commentaire du Bénéficiaire que la situation implique l'évacuation d'un gaz de type de monoxyde de carbone, et maintient les conclusions de sa Décision Adm1 et requiert travaux correctifs.

ANALYSE ET MOTIFS

Malfaçons – Définition et paramètres

- [19] Avec appui et citations jurisprudentielles, le P^r Karim définit bien la malfaçon et son caractère, soit apparent ou non :

Il y a aussi des malfaçons lorsque l'ouvrage est incomplet ou déficitaire ou encore non conforme aux règles de l'art ni aux ententes contractuelles »
– ndlr : note 1

L'appréciation du caractère apparent ou caché d'une malfaçon ou d'un vice doit se faire selon un critère objectif, soit celui d'une personne raisonnable, [...] . Ainsi, une malfaçon peut être apparente pour une personne raisonnable et prudente, même si elle n'était pas vue par un client sincère et de bonne foi. [...]

Sont non apparentes, les malfaçons qui ne sont pas facilement visibles et ne peuvent être découvertes par un examen général de l'ouvrage, mais nécessitent une vérification spécifique par un professionnel ayant une connaissance dans le métier »
– ndlr – Note 2.»⁶

⁶ KARIM Vincent, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation*; 3e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, paras. 738, 739 et 740.

Note 1 - S. RODRIGUE et J. EDWARDS, « La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons », dans O.F. KOTT et C. ROY (dir.), *La construction au Québec : perspectives juridiques*, p.453.

Note 2 - *Picard Équipement de boulangerie c. 2883643 Canada inc. (Aliments Lloydiés)*, AZ-50375565, J.E. 2006-1402, 2006 QCCS 2876 - *a contrario* . Voir aussi : *Habitations Meaujé et Syndicat Condominiums Châtelets phase II*, AZ-50397922 (2006) (O.A.G.B.R.N.) (GAMM).

[20] Notre collègue arbitre M^e France Desjardins se réfère dans l'affaire *Valiquette et Construction Nordi* aux définitions fournies, à titre de guide, par la Régie du bâtiment du Québec:

« [38] [...] **Vices ou malfaçons** : Travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables. Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art (voir ci-dessous la notion de 'règle de l'art'). [...]

Règles de l'art : Ensemble des techniques et pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées. Ces règles ont un caractère évolutif, car les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment.

Elles trouvent notamment leurs sources dans les documents suivants :

- [...]
- les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation;
- les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire; »⁷

(Les soulignés sont de l'arbitre [ndlr : Me F. Desjardins])

Fardeau de preuve

[21] La règle générale du fardeau de preuve se retrouve à l'article 2803 C.c.Q. (et quoique nos tribunaux nous avisent d'atténuer le principe en certaines circonstances sous 2102 C.c.Q. pour l'entrepreneur ou prestataire de services ⁸) il demeure pour nos fins que celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention, et que c'est donc sur le Bénéficiaire qui réclame l'exécution d'une obligation alléguée que repose le fardeau de la preuve.

[22] Dans le cadre d'une obligation de résultat, comme aux présentes, entre autre de cette obligation de bonne exécution technique des travaux, agissant avec prudence et diligence, l'absence du résultat fait présumer de la faute et le Bénéficiaire n'ont pas à faire la preuve d'une faute, uniquement de l'absence du résultat prévu; ceci peut être établi de diverses façons non seulement par une caractérisation traditionnelle de malfaçon ou vice, où le préjudice peut bénéficier d'un constat de dommages, mais aussi telle entre autre la présence d'une non-conformité de certains travaux aux stipulations contractuelles ou aux règles de l'art.

⁷ *Raymond Valiquette et Construction Nordi inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, M^e France Desjardins, Arbitre, CCAC S09-141001-NP et S09-091201-NP, 28 avril 2010, para 38.

⁸ *Kirkman c. Gagné* 2006 QCCS 2125, paragr. 53.

[23] Notre jurisprudence le souligne, tel cet extrait de notre Cour d'appel dans l'affaire *Voie Maritime du St-Laurent c. United Dominion et Carron* sous la plume du juge Beauregard :

« Étant donné qu'en principe l'obligation d'un constructeur est une obligation de garantie, l'absence de faute de celui-ci n'a pas de pertinence à l'égard de la réclamation de son co-contractant pour la réparation ou le remplacement de la chose construite.»⁹

et la doctrine est d'ailleurs au même effet :

« Le débiteur d'une obligation de résultat est tenu non seulement d'accomplir un fait, mais aussi de fournir un résultat précis. L'absence de ce résultat fait présumer la faute de l'entrepreneur ou du prestataire de services. Pour engager la responsabilité de ces derniers, le client n'a pas à faire la preuve d'une faute. Il lui suffit de démontrer le défaut au résultat convenu.»¹⁰

[24] Dans le cadre de la Garantie, dans les circonstances du présent dossier, le fardeau de prouver que les travaux réalisés par l'Entrepreneur par rapport au Point en litige est une malfaçon ou un vice couvert par le Plan repose sur le Bénéficiaire, qui doit non pas prouver faute, mais à tout le moins prouver dommages (i.e. préjudice) ou non-conformité aux stipulations contractuelles ou aux règles de l'art, tenant compte des principes énoncés ci-dessus.

Point 1 – Exposition de la grille de ventilation du garage

[25] Le Bénéficiaire dénonce que la grille de l'extracteur d'air à l'extérieur est exposée à la neige, alléguant que cette situation peut causer un blocage à la ventilation pour l'extraction du monoxyde de carbone et que ceci ne respecte pas les règles de l'art.

[26] Tel que mentionné, l'Administrateur sous Décision Adm1 est d'avis que la situation revêt les caractéristiques d'une malfaçon apparente et ordonne correctifs et confirme ces conclusions à la Décision Adm2.

⁹ *Administration de la Voie Maritime du St-Laurent et Procureur Général du Canada c. United Dominion Industries Limited et Carron Incorporated* (Cour d'appel - No: 500-09-001851-930 (500-05-003450-853) AZ-97011046, p. 14.

¹⁰ Op. cit. KARIM, V., *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para 295.

[27] L'Entrepreneur, affirme dès juin 2019 (référé à la Pièce P-12, Pièce P-13 et Décision Adm2, p.5) que contrairement à l'avis de l'Administrateur il ne s'agit pas d'une malfaçon apparente.

[28] Dans un courriel de l'Administrateur à l'Entrepreneur subséquent à la Décision Adm1 (daté du 16 octobre 2019) (Pièce A-16), l'Administrateur cite un article du Code CNB – version *Code national du bâtiment 1985* (art. 6.3.2.12, al. 5) :

« orifices des prises d'air [...] doivent être protégés contre l'entrée de neige et de la pluie ... »

[29] Toutefois, l'Administrateur reconnaît à sa Décision Adm2 que sa citation initiale du Code CNB est inapplicable (tel que le confirme la correspondance de DKA Architectes (« **DKA** ») re : normes) (« **Lettre DKA** ») ¹¹ (Pièce E-1) et qu'il y a absence de norme au Code applicable.

[30] En effet, la correspondance DKA indique que, contrairement à l'énoncé de l'Administrateur, le *Code national du bâtiment 1985* ne s'applique pas après vérification auprès de la Ville de Mirabel, et que par défaut de désignation expresse, c'est le *Code national du bâtiment modifié Québec version 2010* qui s'applique.¹²

[31] De plus d'importance pour nos fins, DKA à sa correspondance stipule :

« Tel que mentionné précédemment dans les lettres transmises par les professionnels, l'installation en place respecte les règles de l'art, les bonnes pratiques de conception et de construction en vigueur lors de l'année de construction du bâtiment. De plus, l'extraction de ventilation du garage respecte l'article 6.2.3.12 du Code du bâtiment, puisque le dispositif est muni d'un volet motorisé empêchant l'entrée de la pluie et de la neige à l'intérieur du bâtiment par cette persienne. »

[32] L'Entrepreneur affirme, et cette preuve n'est pas contredite, que le fond du puits (de la margelle), est 2 pieds plus bas que les volets d'extraction d'air, de plus que l'air est chaud, et que – tel que cité par l'Administrateur (Décision Adm2) – « ... le fonds est recouvert de pierre $\frac{3}{4}$ po, libre de particules fines et qu'un drain est installé afin d'évacuer l'eau vers le drain fluvial» .

¹¹ Lettre de DKA Architectes re : normes [sic datée de Janvier 2019, mais selon le Tribunal erreur de typographie qui doit se lire 2020 -ndlr; réfère à un courriel de l'Administrateur d'octobre 2019] (Pièce E-1).

¹² *Code de construction du Québec, Chapitre I - Bâtiment, et Code national du bâtiment - Canada 2010 (modifié)*

- [33] Il est important de noter qu'aucun intervenant professionnel au présent dossier n'a fait constat de l'allégué d'empêchement du fonctionnement normal du système de ventilation / extraction de CO.
- [34] Que ce soit le T.P. auteur du Rapport Inspectotech, alors qu'il écrit (p.12/59), :
« Nous sommes d'avis qu'un correctif soit mis en place si le dispositif ou système n'est pas fonctionnel en condition hivernale »
et son inspection est le 28 juin, en saison estivale.
- [35] L'Administrateur écrit :
« Au moment de notre visite, les conditions climatiques prévalant ne nous ont pas permis d'observer d'accumulation de neige ou de glace au-dessus de ce grillage. »
et pour cause, cette deuxième visite est le 16 août (Décision Adm2) et sa 1^{ère} visite était du 7 mai (Décision Adm1).
- [36] Le Tribunal est d'avis que le Point 1 des Décision Adm1 et Décision Adm2 n'est pas une malfaçon ou vice et que le Bénéficiaire n'a pas rencontré son fardeau de preuve quant au manquement d'une obligation de la part de l'Entrepreneur.
- [37] L'Entrepreneur, par le dépôt de la Lettre DKA (Pièce E-1) et par témoignage lors de l'Instruction de son expert M. Vincent Deslauriers, Architecte associé, auteur de la Lettre DKA, a supporté son assertion qu'il y avait absence de malfaçon apparente et qu'il avait respecté les règles de l'art quant à cette grille de ventilation du garage et puits d'évacuation conséquent. Finalement, et ceci n'est pas requis comme constat pour fins des présentes, mais le Tribunal note que la preuve est à l'effet qu'il y a un système de détection CO au garage.
- [38] Le Bénéficiaire n'a déposé aucune expertise au dossier venant soutenir ses prétentions.
- [39] Le Tribunal est sensible à tout élément dans le cadre du Règlement qui peut affecter la sécurité des habitants et l'habitabilité du bâtiment et dans les circonstances de gas de carbone, de dispersion, d'intoxication ou contamination, le Tribunal a une certaine connaissance dans un cadre autre que ses responsabilités arbitrales. ¹³

¹³ Le soussigné est Moniteur formateur (responsable de la certification des candidats moniteurs) et certifié 'Mixed Gas Blender and Oxygen Service Technician' de la National Association of Underwater Instructors (NAUI) est familier avec les mélanges de gas, incluant plongée technique sous mélanges hélium, et à l'enseignement de la contamination au CO des air et mélanges nitrox et des effets de la rétention du dioxyde de carbone CO2 et hypoxie conséquente.

[40] Le Tribunal est d'avis que la preuve est à l'effet que l'Entrepreneur a procédé selon les règles de l'art quant au Point sous étude, et donc respecté son obligation de résultat à ce titre.

COÛTS D'ARBITRAGE

[41] Le Tribunal, en conformité de l'article 123 du Règlement :
« Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur. »
conclut que l'Administrateur et l'Entrepreneur assume pour chacun 50% respectivement des coûts du présent arbitrage.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE les conclusions de l'Administrateur au Point 1 de chacune des Décision Adm1 et Décision Adm2 quant à la présence d'une malfaçon.

ACCUEILLE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et sa contestation relative aux Point 1 de chacune des Décision adm 1 et Décision Adm2.

ORDONNE que l'Administrateur et l'Entrepreneur assume pour chacun 50% respectivement des coûts du présent arbitrage, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

DATE: 8 novembre 2020.



M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre