

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de la
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC.
(SORECONI)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n°: 232707001

MARC-DAVID OLIGNY ET JADE GOSSELIN
(« Bénéficiaires »)
C.

2945-6316 QUÉBEC INC.
(f/a/s Les Construction G.L. Enr.)
(« Entrepreneur »)
et

LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)
(« Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE de Gestion d'Instance

Arbitre :
M^e Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires :
M^e Laurence Cliche
BERNIER BEAUDRY AVOCATS

Pour l'Entrepreneur :
M. Gilles Lecours, président

Pour l'Administrateur :
M^e Nancy Nantel
CONTENTIEUX DE LA GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

Date de la décision arbitrale : 30 Novembre 2023

IDENTIFICATION DES PARTIES

ENTREPRENEUR :

2945-6316 QUÉBEC INC.
(f/a/s Les Construction G.L. Enr.)
90, rue Thibault
Victoriaville (Québec) H7T 3B3

BÉNÉFICIAIRES:

MARC-DAVID OLIGNY ET JADE GOSSELIN
Attention: M^e Laurence Cliche
[...]
Thetford Mines (Québec) [...]

ADMINISTRATEUR :

GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Attention: M^e Nancy Nantel
CONTENTIEUX GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

INTRODUCTION

- [1] Les présentes s'adressent en suivi d'une 1^{ère} conférence de gestion du 30 octobre 2023, dont décision arbitrale de gestion a été transmise aux Parties et à l'Administrateur, et de la demande de prolongement de délai pour le dépôt d'un rapport par les Bénéficiaires et du Cahier de l'Administrateur et à une 2^e conférence de gestion d'instance tenue par visioconférence le 23 novembre 2023 à laquelle le soussigné et les procureurs et représentant précités sont présents.
- [2] Les présentes visent une résidence unifamiliale située rue A, Ville de Princeville (le « **Bâtiment** »).
- [3] Une demande de suspension de l'instance arbitrale a été déposée par la procureure des Bénéficiaires et sera le sujet subséquemment d'une décision arbitrale distincte.

MANDAT ET JURIDICTION

- [4] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné aux présentes en date du 3 août 2023 en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (RLRQ. 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 dénonciations des Bénéficiaires en date des 31 août 2022, 12 octobre 2022, 10 mars 2023 et un autre ajout par courriel du 26 mai 2023 (annexe 3 de la DécisionAdm 1 (définie ci-

dessous)) respectivement (quelquefois, « **Dénonciations** »), et réclamation en date du 17 mars 2023 (« **Réclamation 23** ») pour couverture sous le plan de garantie au Règlement (« **Garantie** » ou « **Plan** ») relativement à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires à la Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI) (« **Centre** ») initialement reçue le 27 juillet 2023 (« **Demande ARB 1** »).

- [5] Le Tribunal est avisé qu'une deuxième demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 30 octobre 2023 et reçue par le Greffe le 1^{er} novembre 2023 relativement au Bâtiment (« **Demande ARB 2** ») (Pièce B-6, cotée par le Tribunal) semble avoir été initialement assignée à un autre arbitre du Centre. Le Greffe du Centre a maintenant confirmé que la Demande ARB 2 est sous la juridiction du soussigné.
- [6] D'autre part, aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal est confirmée, sauf quant aux paramètres de la Réclamation 23 que le Tribunal a revu auprès des Parties et s'adresse à juridiction et compétence à ce sujet sous la rubrique 'Analyse et Motifs' ci-dessous.

LITIGE

- [7] La Demande ARB 1 est en suivi d'une décision de l'Administrateur datée du 3 juillet 2023 (42 pages et 4 annexes, total 51 pages) (« **DécisionAdm 1** »).
- [8] L'Administrateur émet par la suite, alors que le soussigné est déjà l'Arbitre assigné, sans avis au, ou autorisation préalable du Tribunal, une décision sous l'intitulé « **Décision Rectifiée** » datée du 4 octobre 2023 (36 pages et 3 annexes, total 46 pages) (« **DécisionAdm R** ») (Pièce A-17); les annexes sont des échanges entre l'Entrepreneur et A. Gagné T.P. (auteur de conception des plans du Bâtiment) sous lesquels ce dernier commente l'imperméabilisation des fondations, les drains de fondations et cheminées.
- [9] La numérotation et les intitulés des Points de la DécisionAdm R et de la Demande d'arbitrage ARB 1 reprennent la numérotation de la DécisionAdm1 (mais non l'ordre descriptif ou les numérotations des dénonciations).

[10] La DécisionAdm 1 rejette la réclamation des Bénéficiaires à l'égard des Points 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 et 21, soit :

12. Drain au bas de l'escalier du garage
13. Absence de conduit d'échangeur d'air dans la salle de bain des maîtres
14. Drain français
15. Garde-corps non conforme à l'escalier
16. Terrain extérieur
17. Absence des tuyaux 4 po dans la semelle de fondation
18. Cheminées de nettoyage (2) manquantes et quatre sorties doubles avec bouchons d'accès dévissables.
19. Sorties et descentes de gouttières qui n'éloignent pas l'eau de la fondation
20. Main courante - descente du sous-sol
21. Pilastres de béton

convient de revoir les Points 10 et 11 (à des dates ultérieures), soit :

10. Défaut d'étanchéité à l'air des portes et fenêtres
11. Fissure intérieure - porte de la chambre

et conclut d'autre part qu'il n'interviendra pas à l'égard des Points 22, 23, 24, 25 et 26, soit :

22. Boîte électrique extérieure pour future piscine manquante
23. Absence ou manque de renfort au sous-plancher sous le carrelage céramique - salle de bain des enfants
24. Espace et fermeture non étanche à l'air de la porte arrière du garage
25. Fissure à la dalle - entrée de la descente de sous-sol
26. Présence d'efflorescence et d'humidité sur le bas du mur de fondation.

[11] La Demande ARB1 identifie les points de la DécisionAdm1 (« **Points** ») portés à l'arbitrage, soit les points: 2, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20 et 21, soit :

2. Imperméabilisant - mur de fondation - garage
12. Drain au bas de l'escalier du garage
13. Absence de conduit d'échangeur d'air dans la salle de bain des maîtres
14. Drain français
15. Garde-corps non conforme à l'escalier
17. Absence des tuyaux 4 po dans la semelle de fondation
18. Cheminées de nettoyage (2) manquantes et quatre sorties doubles avec bouchons d'accès dévissables
19. Sorties et descentes de gouttières qui n'éloignent pas l'eau de la fondation
20. Main courante - descente du sous-sol
21. Pilastres de béton

[12] La Décision Adm R s'adresse aux Points 1, 2, 5, 11,12, 14, 17, 18, 21, 25 et 26, soit :

1. Fissure importante sur le béton - garage
2. Imperméabilisant - mur de fondation - garage
5. Isolation non conforme au vide sous-toit
11. Fissure intérieure - porte de la chambre
12. Drain au bas de l'escalier du garage
14. Drain français
17. Absence des tuyaux 4 po dans la semelle de fondation
18. Cheminées de nettoyage (2) manquantes et quatre sorties doubles avec bouchons d'accès dévissables
21. Pilastres de béton
25. Fissure à la dalle - entrée de la descente de sous-sol
26. Présence d'efflorescence et d'humidité sur le bas du mur de fondation

et accueille ces Points, sauf les Points 14 et 18 qui sont rejetés. Certains des Points alors maintenant reconnus étaient des Points rejetés à la Décision Adm 1, sans intervention des Parties ou du Tribunal.

[13] La Demande ARB 2 identifie les Points 1, 23, 24, 25 et 26, soit :

1. Fissure importante sur le béton – garage
23. Absence ou manque de renfort au sous-plancher sous le carrelage céramique - salle de bain des enfants
24. Espace et fermeture non étanche à l'air de la porte arrière du garage
25. Fissure à la dalle - entrée de la descente de sous-sol
26. Présence d'efflorescence et d'humidité sur le bas du mur de fondation.

et ajoute des éléments que les Bénéficiaires identifient comme dénoncés mais non couverts par les Décision Adm1 et Décision Adm R, tels selon ceux-ci le manque de ventilateurs de salle de bain et une question de capacité de la thermopompe, et absence de colle aux cheminées du drain de fondation.

[14] Toutefois, l'Administrateur adresse plusieurs de ces éléments dans des Points d'une connexité évidente tel, à titre d'exemple non exhaustif, le Point 3 'Taux d'humidité élevé au sous-sol' qui adresse la puissance et calibration de l'échangeur d'air, la ventilation d'une salle de bain par extracteur, les besoins de ventilation pour les autres salles de bain, etc ...

PRÉTENTIONS DES PARTIES

- [15] Les Décision Adm 1 (tel, à titre d'exemple non-exhaustif, le Point 2. 'Imperméabilisant - mur de fondation – garage') et la DécisionAdm R (tel, à titre d'exemple non-exhaustif, les Points 25 et 26) reconnaissent respectivement certains Points qui sont nonobstant visés par les demandes d'arbitrage des Bénéficiaires alors que les Bénéficiaires soulèvent que dans certaines circonstances ils sont soit en désaccord avec (i) le traitement des Points par l'Administrateur (tel : 'résolu sans ordonnance') ou (ii) les travaux correctifs déterminés par l'Administrateur.
- [16] Les Dénonciations sont suivies à chaque instance de commentaires et affirmations écrites de l'Entrepreneur (par correspondance ou sur formulaire de l'Administrateur - mesures à prendre) tant qu'à des admissions, des travaux correctifs effectués ou motifs de ne pas y pourvoir.

FAITS PERTINENTS

- [17] Une chronologie sommaire dans les circonstances :

2021.10.07 Contrat d'entreprise (Pièce A-1) et Contrat de Garantie (A-2).
2022.05.26 Réception du Bâtiment (sans réserve) (Pièce A-3).
2022.08.24 Rapport de Mario Dion, MBF Inspection (Pièce A-13 et B-5) .
2022.08.31 Dénonciation (Bénéficiaires) (Pièce A-4).
2022.09.15 Rapport de Linda Hébert, Inspection LH. (Pièce A-12 et B-3).
2022.10.12 Dénonciation (Bénéficiaires) (Pièce A-6).
2023.03.10 Dénonciation (Bénéficiaires) (Pièce A-8).
2023.03.17 Réclamation (Bénéficiaires).
2023.07.03 Décision de l'Administrateur (Pièce A-15).
2023.07.27 Demande ARB 1 (Bénéficiaires).
2023.08.03 Nomination de l'Arbitre.
2023.10.04 Décision de l'Administrateur 'rectifiée' (Pièce A-17).
2023.10.30 1^{ère} conférence de gestion d'instance.
2023.10.30 1^{ère} transmission au Tribunal de la DécisionAdm R 'rectifiée' datée du 4 octobre 2023.
2023.11.01 Réception de la Demande ARB 2 (Pièce B-6, cotée par le Tribunal).
2023.11.23 2^e conférence de gestion d'instance.
2023.11.18 Rapport de André Petitpas, Info-Bâtiment Inc. (Pièces B-4 et annexes B-4.1).

- [18] Un rapport sous intitulé Drain de fondation, sous mandat des Bénéficiaires a été rédigé par Mario Dion (6 pages) et daté du 8 septembre 2022, indiquant visite des lieux le 24 août 2022 et spécifiant avoir été mandaté « ... afin d'inspecter le drain de fondation et la fondation de la propriété » (Pièce A-13 et B-5) (« **Rapport Dion** »).
- [19] Un rapport sous intitulé Rapport d'inspection, sous mandat des Bénéficiaires, a été rédigé par Linda Hébert (48 pages), transmission et visite des lieux en date du 15 septembre 2022 (Pièce A-12 et B-3) (« **Rapport Hébert** »).
- [20] Un rapport sous intitulé Expertise Technique (Pièces B-4 et annexes B-4.1), sous mandat des Bénéficiaires, a été rédigé par André Petitpas, ingénieur, daté du 18 novembre 2023 (« **Rapport Petitpas** ») (Pièces B-4 et annexes B-4.1),

DÉROULEMENT PROCÉDURAL

- [21] La demande de prolongement pour le dépôt du Rapport Petitpas (défini de façon générique comme « R2 » à la Décision arbitrale de gestion d'instance du 1^{er} novembre 2023) par les Bénéficiaires en date du 13 novembre 2023 qui devrait être transmis au 17 novembre 2017 a été accordée, avec prolongement au 20 Novembre 2023, à 15h00 pour dépôt de preuve documentaire, prolongement applicable à (i) toutes les Parties et (ii) à l'Administrateur (Cahier de l'Administrateur), sujet à contre-expertise(s), s'il en est.
- [22] La conférence de gestion d'instance fixée au 20 novembre 2023 a été annulée par le Tribunal et reportée de consentement au 30 novembre 2023.

LE RÈGLEMENT ET SON APPLICATION

- [23] Le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel ¹ et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle ² et conséquemment, le Tribunal se

¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) paragr. 11; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements* 2011 QCCA 56, paragr. 13; *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 (paragr. 18), confirmant en appel un jugement de la Cour supérieure confirmant une décision arbitrale du soussigné.

² Articles 5 et 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08).

réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.

- [24] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue ³ et l'arbitrage au Règlement est *de novo* ⁴ d'une décision de l'Administrateur et non un 'appel' de celle-ci.
- [25] Le Contrat d'entreprise est sous formulaire de l'APCHQ alors que le Contrat de garantie est sous formulaire de l'Administrateur.
- [26] Le Tribunal souligne son obligation d'assistance raisonnable afin d'assurer la tenue d'un procès équitable à une partie qui n'est pas représentée par avocat ⁵.

ANALYSE ET MOTIFS

Réclamation 23

- [27] La Réclamation 23 (Pièce A-9) est d'un montant de 8 968,63 \$ que l'on comprend en témoignages lors de l'instruction en conférence le 23 novembre 2023 être d'une part un montant retenu par les Bénéficiaires relativement à l'état du terrain sur lequel est situé le Bâtiment et d'autre part sujet d'une procédure déposée par l'Entrepreneur devant les tribunaux de l'ordre judiciaire en réclamation de ce même montant.
- [28] Le témoignage de G. Lecours, président et représentant de l'Entrepreneur à l'instruction (Partie non représentée par procureur et donc représentée par G. Lecours), est à l'effet que le différend adresse des questions de terrassement du terrain, qu'il a effectué certains travaux, que les Bénéficiaires n'en sont pas satisfaits (entre autres quant à l'étendue et superficie couverte par ces travaux) et que l'Entrepreneur considère qu'il n'y a pas de motifs pour des travaux additionnels à ce sujet.

³ Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

⁴ 9264-3212 *Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286, paragr. 20 et 24.

⁵ *Jarrah c. R.*, 2017 QCCA 881, par. 42 et *Ménard c. Gardner* 2012 QCCA 1546. Voir aussi Conseil canadien de la magistrature, *Énoncé de principes concernant les plaideurs et les accusés non représentés par un avocat*, septembre 2006, et de la Cour Suprême du Canada *Mazraani c. Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc.*, 2018 CSC 50, par. 39, *Pintea c. Johns*, 2017 CSC 23.

- [29] Le Tribunal souligne sur le banc que, sujet à ce que cette problématique est de nature d'une pente négative du terrain, la couverture de la Garantie est exclue et ne s'exerce pas relativement aux espaces et locaux ou ouvrages situés à l'extérieur du Bâtiment tel le terrassement en conformité de l'art. 12 (9) du Règlement.
- [30] Dans ces circonstances, le Tribunal est d'avis, sujet à preuve contradictoire et plaidoirie s'il en est lors de l'Instruction au mérite par les Bénéficiaires quant aux éléments mixtes de fait et de droit aux motifs exprimés aux présentes par le Tribunal, que la Réclamation 23 n'est pas de la juridiction et compétence du Tribunal.

Points à l'arbitrage

- [31] Il n'y a pas corrélation entière entre les Demandes ARB 1 et 2 et la liste des 'points litigieux' identifiés au Rapport Petitpas du 18 novembre 2023.
- [32] Nonobstant discussions et représentations diverses lors de la conférence quant aux Points qui demeurent à l'arbitrage, le Tribunal a compris que les Points qui demeurent à l'arbitrage sont :
1. Fissure importante sur le béton - garage
 3. Taux d'humidité élevé dans le sous-sol
 8. Fissure dans le mortier des pierres en façade
 10. Défaut d'étanchéité à l'air des portes et fenêtres
 12. Drain au bas de l'escalier du garage
 13. Absence de conduit d'échangeur d'air dans la salle de bain des maîtres
 14. Drain français
 17. Absence des tuyaux 4 po dans la semelle de fondation
 18. Cheminées de nettoyage (2) manquantes et quatre sorties doubles avec bouchons d'accès dévissables
 20. Main courante - descente du sous-sol
 21. Pilastres de béton
 23. Absence ou manque de renfort au sous-plancher sous le carrelage céramique - salle de bain des enfants
 24. Espace et fermeture non étanche à l'air de la porte arrière du garage
 25. Fissure à la dalle - entrée de la descente de sous-sol
 26. Présence d'efflorescence et d'humidité sur le bas du mur de fondation

ce qui retire les Points 2, 15 et 19 compris aux Demandes ARB 1 ou ARB 2.

[33] Les Parties sont maîtres de leur preuve. Cette énumération des Points à l'arbitrage pourra être revue lors de la conférence de gestion qui sera fixée dans le cadre de la Décision arbitrale sur suspension à être rendue par le Tribunal prochainement.

Coût de l'arbitrage

[34] En conformité de l'art. 123 du Règlement, les coûts pour cette phase de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[35] **CONFIRME** que la réclamation monétaire déposée par les Bénéficiaires en date du 17 mars 2023 d'un montant de 8 968,63\$ n'est pas de la juridiction du Tribunal, sujet à preuve contradictoire lors de l'Instruction au mérite.

[36] **CONFIRME** que la demande de prolongement dépôt présentée par les Bénéficiaires a été accueillie.

[37] **ACCUEILLE** l'objection à la compétence et juridiction du Tribunal relativement à une réclamation monétaire des Bénéficiaires qui découle d'une problématique au terrassement du terrain sur lequel est sis le Bâtiment et qui est sujette à une procédure déposée par l'Entrepreneur devant les tribunaux de l'ordre judiciaire en réclamation de ce même montant.

[38] **ORDONNE** en conformité du Règlement que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage, LE TOUT, avec les coûts de l'arbitrage à la charge de La Garantie Construction Résidentielle avec les intérêts au taux légal majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de facturation émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de trente (30) jours.

[39] **RÉSERVE** à La Garantie Construction Résidentielle son droit à être indemnisé par l'Entrepreneur pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.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.

DATE: 30 Novembre 2023.

M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre