

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

Demande de Suspension

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 : 6 décembre 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
21, Notre-Dame Est
Thetford Mines (Québec) G6G 2J6

ADMINISTRATEUR :

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

MANDAT INITIAL

- [1] 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 des dénonciations des Bénéficiaires en date des 31 août 2022, 12 octobre 2022 et 10 mars 2023 respectivement, et une réclamation en date du 17 mars 2023 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** ») datée du 27 juillet 2023 (« **Demande ARB 1** ») (Pièce A-16 en liasse).

DÉROULEMENT PROCÉDURAL

- [2] 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** ») (Pièce A-15 en liasse).

L'Administrateur émet par la suite, alors que le soussigné est déjà l'Arbitre assigné, sans avis préalable au Tribunal, une décision sous l'intitulé « **Décision Rectifiée** » datée du 4 octobre 2023 (36 pages et 3 annexes, total 46 pages) qui indique tenir sa source des mêmes dénonciation (31 août 2022) et réclamation (17 mars 2023) précitées (« **DécisionAdm R** ») (Pièce A-17).



- [3] Toutefois, on doit noter que malgré la 1^{ère} conférence préparatoire au présent dossier en date du 30 octobre 2023, le Tribunal n'est informé de cette DécisionAdm R (que chacune des Parties confirme avoir reçue suite à son émission) que lors de cette conférence.
- [4] Une 2^e conférence, de gestion d'instance, est tenue le 23 novembre 2023 dont certains aspects sont pourvus aux présentes.
- [5] Notons de plus qu'une deuxième demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 30 octobre 2023 est reçue par le Greffe le 1^{er} novembre 2023 (« **Demande ARB 2**») (Pièce B-6, cotée par le Tribunal)..

JURIDICTION

- [6] Le Tribunal est avisé que la Demande ARB 2 semble avoir été initialement assignée à un autre arbitre du Centre. Le Tribunal a avisé le Greffe :
- (i) que la Demande ARB 2 vise le même bâtiment et les mêmes parties que le dossier aux présentes et que ce dossier devrait pourvoir conséquemment à la nomination du même arbitre, soit le soussigné, et
 - (ii) que le Tribunal est aussi d'avis subsidiairement que cette demande découle d'une décision de l'Administrateur 'rectifiée' de la décision initiale dont il est déjà saisi (quoique entre autres sur des points non soulevés lors de la demande d'arbitrage initiale – mais la Cour d'appel (*inter alia* sous *Desindes*¹) et de nombreuses décisions arbitrales confirment que le différend – au sens du Règlement - entre un demandeur et un défendeur est plus large que la simple réclamation du demandeur – et que l'arbitrage au Règlement est de novo² de la décision de l'administrateur et non un 'appel' de celle-ci.)
- [7] Le Greffe a maintenant confirmé que la Demande ARB 2 est sous la juridiction du soussigné. D'autre part, aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal est confirmée.

¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA).

² *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286, paragr. 20 et 24.



LITIGE ET FAITS PERTINENTS

- [8] Les présentes s'adressent à la 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, et plus particulièrement la demande de suspension de l'instance alors déposée par les Bénéficiaires. Une Décision Arbitrale de Gestion a été d'autre part émise récemment pour couvrir d'autres sujets de cette 2^e conférence.
- [9] Les présentes visent une résidence unifamiliale située rue A, Ville de Princeville (le « **Bâtiment** »).
- [10] Le Tribunal a noté le contenu d'un rapport intitulé 'Drain de fondation' sous mandat des Bénéficiaires, rédigé par Mario Dion (6 pages) et daté du 8 septembre 2022 « ... afin d'inspecter le drain de fondation et la fondation de la propriété » (Pièces A-13 et B-5) (« **Rapport Dion** ») et un rapport intitulé 'Rapport d'inspection', sous mandat des Bénéficiaires rédigé par Linda Hébert (48 pages) en date du 15 septembre 2022 (Pièces A-12 et B-3) (« **Rapport Hébert** »).
- [11] Un rapport sous intitulé Expertise Technique (Pièce B-4 et annexe B-4.1), sous mandat des Bénéficiaires, a été rédigé par André Petitpas, ingénieur, daté du 18 novembre 2023 (« **Rapport Petitpas** ») (Pièce B-4 et annexe B-4.1),
- [12] 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.
- [13] La numérotation et les intitulés des Points de la DécisionAdm R et de la Demande ARB 1 reprennent la numérotation de la DécisionAdm1 (mais non l'ordre descriptif ou les numérotations des dénonciations).
- [14] La DécisionAdm R s'adresse aux Points 1, 2, 5, 11, 12, 14, 17, 18, 21, 25 et 26, accueille ces Points (sauf Points 14 et 18, rejetés) et, plus particulièrement pour nos fins aux présentes, ordonne à l'Entrepreneur de régler les Points 1, 2, 5, 11, 12, 17, 21, 25 et 26 au plus tard le 15 décembre 2023 et stipule qu'il s'agit d'un délai de rigueur.
- [15] La Demande ARB 2 identifie les Points 1, 23, 24, 25 et 26 et ajoute des éléments que les Bénéficiaires identifient comme dénoncés mais non couverts par les Décision Adm1 et DécisionAdm R, incluant plus particulièrement pour nos fins aux présentes « un seul ventilateur de salle de bain installé sur 4 » et « incapacité de la thermopompe ».



[16] La présente demande de suspension des Bénéficiaires s'appuie entre autres sur une problématique du système de ventilation/climatisation; notons que l'échangeur d'air est au sous-sol et une unité de climatisation murale est à l'étage.

[17] Une chronologie sommaire est d'à-propos dans les circonstances :

- 2021.10.07 Contrat d'entreprise et Contrat de Garantie.
- 2022.08.31 Dénonciation (Bénéficiaires) (Pièce A-4).
- 2022.08.24 Rapport de Mario Dion, MBF Inspection.
- 2022.09.15 Rapport de Linda Hébert, Inspection LH.
- 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.
- 2023.07.27 Demande ARB 1 (Bénéficiaires).
- 2023.08.03 Nomination de l'Arbitre.
- 2023.10.30 Première conférence de gestion d'instance.
- 2023.10.30 Première transmission au Tribunal lors de la conférence de gestion de la Décision ADM 'rectifiée' datée du 4 octobre 2023.
- 2023.11.01 Réception de la Demande ARB 2.
- 2023.11.18 Rapport de André Petitpas, Info-Bâtiment Inc.
(Pièces B-4 et annexes B-4.1)

[18] Lors des discussions devant le Tribunal, l'Entrepreneur avance vouloir possiblement effectuer certains travaux correctifs sur des Points identifiés à l'arbitrage dans un délai alors rapproché.

LE RÈGLEMENT

[19] Le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel ³ et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle ⁴ et conséquemment, le Tribunal se

³ *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.

⁴ 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.

[20] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue ⁵, et tel que mentionné précédemment, l'arbitrage au Règlement est de novo ⁶ d'une décision de l'Administrateur et non un 'appel' de celle-ci.

ANALYSE ET MOTIFS

[21] La demande de suspension des Bénéficiaires s'inscrit selon la procureure de ceux-ci dans le cadre de certains constats et recommandations au Rapport Petitpas qui prévoit la nécessité de tests post saison hivernale (tel drains à ses paragr. 4.7 et 4.15) mais encore plus (i) à son paragr. 4.2 (Point 3 Taux d'humidité') et (ii) une problématique alléguée quant à la thermopompe qui selon ce Rapport Petitpas adresse, entre autres :

[21.1] puissance nécessaire du système de ventilation;

[21.2] calibration et balancement du système de ventilation/climatisation;

Ce qui emporte potentiellement des recommandations, entre autres dans les circonstances présentes quant à :

[21.3] nécessité ou non de ventilateurs indépendants (salles de bain);

[21.4] nécessité ou non d'un déshumidificateur (et recommandations quant à condensation et son niveau sonore dB ou à absorption);

[21.5] recommandations sur puissance de climatisation (BTU/tonnes);

[21.6] impact potentiel d'un niveau d'utilisation de l'échangeur d'air (ici, type ventilateur récupérateur de chaleur) en saison estivale.

[22] Il y a déjà une complexité significative à la conception et réalisation d'un système de chauffage / climatisation et d'échangeur d'air, soit donc chauffage, ventilation et conditionnement de l'air qui inclue un 'échangeur d'air' (collectivement « **HVAC** ») dans un bâtiment que ce soit entre autres:

- le niveau d'hygiène (CO₂, polluants, ...)
- le niveau de sécurité (clapets coupe-feu dans les gaines ventilation, ...)

⁵ Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

⁶ 9264-3212 *Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286, paragr. 20 et 24.



- les caractéristiques de la maison sont fondamentales et sont conséquentes entre autres du taux d'humidité:
 - orientation du bâtiment qui a un effet sur la température ambiante,
 - qualité des luminaires,
 - qualité de l'isolation thermique (tant murs que fenêtres, ...)
- les températures maximales (été) et minimales (hiver).

[23] Les habitudes de vie des occupants peuvent aussi avoir des conséquences sur une augmentation du taux d'humidité ou le réduire (utilisation de la hotte de cuisinière, douches et ventilateur de salle de bains, ...).

[24] Il y a de même des options, fonctionnalités et paramètres du système de réglage du HVAC et on ne peut éliminer la possibilité que l'ajout d'un système pour déshumidificateur (tels sécurité anti-débordement ou évacuation des condensats, vitesses de ventilateur, périodes de mise en marche ou en continu, ...) pourrait complexifier davantage la coordination de l'ensemble.

[25] Conséquemment, et tel qu'exprimé en termes généraux sur le banc et quoique les Bénéficiaires avisaient que cette suspension était nécessaire pour une expertise qu'ils auraient unilatéralement mandatée, le Tribunal est d'avis que cette problématique alléguée requiert une expertise tierce et,

[26] La suspension demandée est donc conditionnelle à, et le Tribunal ORDONNE sous son pouvoir d'office:

[26.1] Que les Parties choisissent un expert commun, spécialiste en systèmes HVAC, auquel celui-ci peut s'adjoindre un ingénieur en mécanique du bâtiment, s'il le juge nécessaire et opportun;

[26.2] Que le mandat confié à l'expert commun (avec déclaration relative à l'exécution de la mission d'un expert (235 C.p.c.)) prévoit entre autres l'installation de sondes capteurs à l'intérieur du Bâtiment, d'hydromètres numériques, et de relevés et rapport horodatage quotidiens (indiquant entre autres, température, H.R. (humidité relative), taux d'humidité maximum, minimum et moyen, point de rosée, déficit de pression vapeur VPD (kPa), *et al.*); ces résultats se devraient d'être sur une base quotidienne avec représentation graphique hebdomadaire et mensuelle.

[27] La période (ou périodes) sur laquelle doit s'étendre ces relevés et rapports horodatage sera déterminée à sa discrétion par l'expert commun (« **Période de captation** ») afin de permettre le minimum requis selon l'expert pour appuyer



ses recommandations sur l'ensemble des composantes HVAC et leur utilisation et afin que le taux d'humidité soit dans les plages de normalité acceptables.

- [28] Il ne serait pas surprenant que l'expert commun choisisse des périodes estivales et automnales.
- [29] S'inspirant des dispositions du *Code de procédure civile* (*inter alia*, art. 156 C.p.c. quant à une suspension, et art. 158 (2) C.p.c. pouvoir de gestion, d'office, à évaluer l'objet et la pertinence de l'expertise, qu'elle soit commune ou non), la suspension aux présentes est donc accordée, non pas *sine die*, mais se terminant à la fin de la Période de captation et d'un délai pour rapport écrit de l'expert commun, délai de rapport qui ne devrait pas dépasser 30 jours de la fin de la Période de captation.
- [30] Tout désaccord afin de pourvoir au mandat d'un expert commun qui ne peut être résolu par les Parties, après consultation subséquente non-contraignante auprès de l'Administrateur, sera déposé pour adjudication par le Tribunal sur simple avis de désaccord écrit par une Partie transmis au Tribunal et déposé au dossier du présent arbitrage.
- [31] Le coût de l'expertise commune sera initialement couvert par les Bénéficiaires pour 50% et l'Entrepreneur pour 50%, sujet à l'autorité et discrétion du Tribunal lors de l'Instruction au mérite et de la décision arbitrale conséquente de statuer sur le quantum des frais d'expertise et un remboursement de ceux-ci (art. 124 du Règlement).
- [32] Tenant compte du droit de l'Entrepreneur de mitiger ses dommages et qu'il a le libre choix des moyens d'exécution (art. 2099 C.c.Q.), il est opportun de permettre des travaux correctifs par l'Entrepreneur qui se doivent être de nature conservatoire, et qui ne doivent pas empiéter sur le champ des sujets de la présente Ordonnance d'expertise commune, ainsi que sur les autres allégués sous les dénonciations des Bénéficiaires qui peuvent requérir des tests par partie tierce (ce qui sera adressé par le Tribunal lors d'une conférence de gestion si requis, tels la compaction des sols sous les fondations sur le drain français/agricole, le Tribunal ayant d'autre part noté les représentations de l'Entrepreneur relativement à une inspection télévisée effectuée en cours de construction).
- [33] Conséquemment, le Tribunal fixera une conférence de gestion subséquemment à la détermination de la Période de captation par l'expert commun, afin entre autres d'adresser la nécessité de d'autres tests ou expertises tel la compaction précitée – ou, et ceci n'est qu'un exemple, un test proposé par le Bénéficiaires sur l'armature au plancher du garage qui possiblement peut s'avérer être redirigé



suivant la confirmation de l'Entrepreneur en cours de conférence confirmant un courriel de celui-ci aux Bénéficiaires et Administrateur (22 novembre 2023) qu'il n'y a pas de treillis installé mais plutôt de la fibre structurale.

- [34] Le Tribunal souligne de nouveau son obligation d'assistance raisonnable et des limites à cette assistance afin d'assurer la tenue d'un procès équitable à une partie qui n'est pas représentée par avocat ⁷.
- [35] 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 :

- [36] **ACCUEILLE** la demande de suspension de l'arbitrage des Bénéficiaires, conditionnellement à ce que les Parties choisissent le ou avant le 15 février 2024 (délai de rigueur) un expert commun avec mandat de pourvoir à un rapport d'expertise quant au système de ventilation/climatisation du Bâtiment, incluant calibration et balancement du système afin de permettre entre autres des plages de normalité acceptables des taux d'humidité.
- [37] **ORDONNE** que le Tribunal soit informé de la signature du mandat d'expert commun précité et de la période de captation d'information par l'expert commun.
- [38] **ORDONNE** que la fin de la période de la présente suspension sera déterminée par l'expert commun à sa discrétion sur la base de la période de captation de l'information pour les fins de ce rapport d'expertise et délai subséquent pour le dépôt de ce rapport qui ne devrait pas dépasser 30 jours de la fin de cette période de captation.
- [39] **ORDONNE** de permettre des travaux correctifs par l'Entrepreneur uniquement de nature conservatoire et qui ne doivent en aucun cas empiéter (ou viser des problématiques soulevées) sur le champ des sujets de la présente Ordonnance d'expertise commune, ainsi que sur les autres allégués sous les dénonciations des Bénéficiaires qui peuvent requérir des tests par partie tierce.
- [40] **ORDONNE** que tout différend non résolu entre les Parties quant aux Ordonnances aux présentes, incluant le choix d'un expert commun et les modalités et conditions du mandat de l'expert commun précité, soit par simple

⁷ *Jarrah c. R.*, 2017 QCCA 881, par. 42; *Ménard c. Gardner* 2012 QCCA 1546.



avis écrit de désaccord transmis au Tribunal par une Partie et déposé au dossier de l'arbitrage, pour adjudication par le Tribunal.

- [41] **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.
- [42] **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: 6 décembre 2023.

M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

