

**ARBITRAGE EN VERTU DU
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BATIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (Décret 841-98)**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier no : GAMM : 2018-05-22
QH : 9039

ENTRE : **Le 6001 Saint-André**
(ci-après le « Bénéficiaire »)

ET **9218-1544 Québec inc.**
(ci-après le l' «Entrepreneur »)

ET **Pricewaterhouse Coopers Inc *ès qualité d'administrateur***
provisoire de La Garantie Qualité Habitation inc.
(ci-après l' «Administrateur »)

DEVANT L'ARBITRE : Me Howie Clavier

Pour le Bénéficiaire : Laurent Pucel
Sandra Pelisson

Pour l'Entrepreneur : Luc-André Ladouceur
Sylvie Lincourt
Me André Lesco

Pour l'Administrateur : Me François-Olivier Godin
Michel Labelle

Témoin : Louis-Martin Paquet (Toit-Vert)
Me Mathieu Lavallée (Toit-Vert)

Date d'audience : le 18 juillet 2019
Date de la sentence : 7 octobre 2019

SENTENCE ARBITRALE

Le Tribunal est saisi du dossier par la nomination du soussigné le 7 juin 2019.

L'audition de la cause s'est déroulée le 18 juillet 2019, en commençant avec un rencontre chez le **Bénéficiaire** à 6001 Saint-André, Montréal et après, au bureau de l'avocat de l'**Entrepreneur** situé au 203, rue Saint-Zotique Est, aussi à Montréal.

Les parties ont admis et convenu de ma nomination et juridiction à rendre une décision sur les questions soulevées par l'**Entrepreneur**. Elles ont aussi accepté que ma décision soit rendu plus de 30 jours suivant l'audition si cela s'avérait le cas.

Le Tribunal a reçu l'affirmation solennelle des témoins.

I LE RECOURS

1. Il s'agit d'une demande d'arbitrage de l'**Entrepreneur** en date de 22 mai 2018, concernant la décision rendue par l'**Administrateur** du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs dans son Rapport de conciliation en date de 13 avril 2018 (A-3);

2. L'**Entrepreneur** contestait les 3 points reconnus par l'**Administrateur** dans son Rapport, à savoir :

1. Toiture #1 (Aire de la cuisine de l'appartement 5988;
2. Toiture #3 (Aire de la chambre principale de l'appartement 6003);
3. Toiture #4 (Aire de la cuisine de l'appartement 6003);

3. Le cahier de pièces produit par l'**Administrateur** (Pièces A-1 à A-6), est déposé de consentement pour faire preuve du contenu, sous réserve de la preuve contradictoire qui pourra être présentée;

4. L'**Administrateur** a dit dans son Rapport (A-3), le suivant :

« En vertu du texte de garantie, compte tenu que l'Entrepreneur n'a plus la licence d'entrepreneur 1.1.1 et 1.1.2, La Garantie Qualité Habitation devra intervenir aux points 1 à 3 en vertu de l'article 18 par.6 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs » (Article 34);

« Il est important de noter que les entreprises liées, affiliées ou autrement contrôlées par l'Entrepreneur « 9218-1544 Québec inc. » ou son répondant, pourraient être appelés à soumissionner pour l'exécution des travaux »

II LES FAITS

5. En date de 30 novembre 2017 (Note A de la Rapport A-3), le **Bénéficiaire** a dénoncé :

« malfaçon du toit sur l'ensemble de la toiture de la copropriété : une partie du toit du 5988 rue Boyer a été refaite en septembre 2017 dans le cadre de la garantie. Les professionnels qui sont intervenus estiment que l'ensemble de la toiture est vraisemblablement défectueuse avec, à terme, les mêmes problèmes d'infiltration que ceux déjà observés pour la section ayant été réparée dernièrement »;

6. Dans son Rapport, l'**Administrateur** a dit qu'il a observé lors d'une visite que:

« L'affaiblissement du pontage près du drain pourrait s'expliquer par une détérioration prématurée dû au manque de ventilation du vide sous toit tel que montré au plan (voir Note B) »;

« La mise en œuvre de la toiture ne respecte pas les exigences des articles 9.19.1.1 et 9.19.1.2 par. 2 du Code de construction du Québec 2005-Chapitre 1;

7. L'**Administrateur** a fait la décision suivante en ce qui concerne les toitures 1 et 3 :

« Par conséquent, l'Entrepreneur soumissionnaire devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis à les toitures 1 et 2 soit :

- d'enlever la membrane TPO (couverture) près de drain de la toiture à bassin et constater l'état du pontage de la toiture;*
- remplacer la partie du pontage endommagée près du drain;*
- fournir et installer les ventilateurs de toit en regard des exigences des articles 9.19.1.1 et 9.19.1.2 par.2 du Code de construction du Québec 2005-Chapitre 1;*
- de procéder à la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs;*

selon les règles de l'art et l'usage courant du marché;

8. L'**Administrateur** a fait la décision suivante en ce qui concerne la toiture 4 :

« Par conséquent, l'Entrepreneur soumissionnaire devra faire les vérifications et les correctifs requis à la toiture 4 soit :

-fournir et installer les ventilateurs de toit en regard des exigences des articles 9.19.1.1 et 9.19.1.2 par.2 du Code de construction du Québec2005-Chapitre 1,

Selon les règles d'art et l'usage courant du marché »

III LA PREUVE

9. Lors d'audience tenu le 18 juillet 2019, et après avoir entendu tous les parties, le Tribunal a faite acte de la consensus des parties, que le **Bénéficiaire** n'était aucunement responsable pour les dommages rapportés;

10. Il y avait un consensus que les problèmes indiqués dans le Rapport de 13 avril 2018 en ce qui concerne la toiture # 4 sont réglés;

11. À la fin d'audience, le Tribunal a demandé à l'**Administrateur** de produire un Rapport de conciliation complémentaire en référence des points 1 et 2 du Rapport émis le 13 avril 2018;

12. Bien que M. Sylvain Renaud de Renaud Air Services inc., a été présente lors de la visite des lieux le matin, il n'assistait pas lors de la rencontre dans les bureaux de Me Lucas, avocat de l'**Entrepreneur**;

13. Le Rapport de conciliation complémentaire porte la date de 8 aout 2019;

14. Les paragraphes suivants sont tirés de cette Rapport et les commentaires sont fidèles au témoignage entendu lors de l'audition :

« Toiture # 1 (aire de la cuisine de l'appartement 5988)

Lors de l'audience du 18 juillet 2019, le couvreur Louis-Martin Paquet de la firme Toit Vert nous a informé qu'il a procédé à des vérifications du pontage le 8 novembre 2018, notamment près du drain de la toiture à bassin. Il a alors observé la présence de moisissure sur la sous-face du pontage, et dont voici l'extrait de quatre photos prises par le couvreur.....

Suivants ces nouvelles informations,

-l'étanchéité de la couverture de type TPO n'est pas en cause pour expliquer l'affaiblissement du pontage près du drain;

-la présence de moisissure observée sur la sous-face du pontage près de la conduit d'air vicié desservant l'échangeur d'air laisse présager que celle-ci n'est pas étanche. Une partie de l'air vicié humide se retrouve dans le vide sous toit et favorise la formation de condensation, laquelle explique la moisissure dans cette partie du tout;

-l'épaisseur de la barrière thermique pourrait également être en cause;

Décision modifiée

Par conséquent, l'entrepreneur soumissionnaire devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis à la toiture # 1 soit :

- d'enlever la membrane TPO (couverture) près du drain de la toiture à bassin et constater l'état du pontage de la toiture;*
- remplacer la partie du pontage et autres éléments de bois faisant partie intégrante de la structure du toit endommagée près du drain;*
- vérifier l'étanchéité des deux conduites (amenée d'air frais et sortie d'air viciée) de ventilation desservant l'échangeur d'air, ainsi que la scellement à la sortie ou prise d'air;*
- S'assurer que l'épaisseur de la barrière thermique là où courent les conduits de ventilation soit égale à R-40;*
- fournir et installer les ventilateurs de toit en regard des exigences des articles 9.19.1.1 et 9.19.1.2 par.2 du Code de construction du Québec 2005-Chapitre 1;*
- de procéder à la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.*

Selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché »

« Toiture #3 (aire de la chambre principale de l'appartement 6003)

Constatations du conciliateur le 8 novembre 2018

Le 8 novembre 2018, les procureurs des parties ont requis ma présence pour procéder à des vérifications sur la toiture # 3.

A l'aide d'une machine à fumée, j'ai constaté que les sorties d'air vicié desservant l'échangeur d'air et du ventilateur mécanique de la salle de bain de l'étage n'évacuent pas l'air enfumé à l'extérieur malgré l'existence des sorties de ventilation aux murs.

Suivant mes observations, l'air vicié humide des deux conduites se retrouve dans le vide sous toit et favorise la formation de condensation, laquelle explique l'affaiblissement du pontage de la toiture # 3 »

Décision modifiée

La décision modifiée pour la Toiture #3 est exactement la même que la décision modifiée pour la Toiture # 1.

IV CONCLUSION

15. Bien que les problèmes décrits dans les deux Rapports de conciliation sont dus aux sous-traitants de l'**Entrepreneur**, ils ne sont pas parties de cette arbitrage;

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage de l'**Entrepreneur**;

ORDONNE que les travaux correctifs relatifs aux Points 1 et 2 de la Rapport de conciliation complémentaire soient effectués par l'**Entrepreneur** dans les 30 jours suivant la réception de la présente sentence ou dans tout autre délai convenu entre les parties;

Les **FRAIS** de l'arbitrage seront assumés à parts égales entre L'**Administrateur** et l'**Entrepreneur** selon l'Article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Les paiements des frais d'arbitrage comportera l'intérêt légal après 30 jours de la présente.

Montréal, Québec le 7 octobre 2019
Me Howie Clavier, arbitre