

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

---

Entre

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES 1408-1410 PAULINE-JULIEN**

Bénéficiaires

Et

**LE JARDIN EN VILLE INC.**

Entrepreneur

Et

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**

Administrateur

N° dossier / Garantie : 088679-1  
N° dossier / SORECONI : 102505001  
N° dossier / Arbitre : 13 249-15

---

## SENTENCE ARBITRALE INTERLOCUTOIRE

---

Arbitre :	Me Jeffrey Edwards
Pour le Bénéficiaire :	Madame Marie-Josée Leclerc
Pour l'Entrepreneur :	Me Michel Seméteys (Procureur de l'Entrepreneur) Monsieur Jean Bouchard (Représentant de l'Entrepreneur) Monsieur Bernard Caron (Indemnipro Inc.) (Assureur du sous-traitant)
Pour l'Administrateur :	Me François Laplante, Savoie Fournier
Dates d'audience :	22 septembre 2010 et 9 décembre 2011
Lieu :	Chez le Bénéficiaire (22 septembre 2010), Audience téléphonique (9 décembre 2011)
Date de la décision :	23 janvier 2012 (Vacances hivernales de la construction du 25 décembre 2011 au 7 janvier 2012)

[1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage du Bénéficiaire. Le 22 septembre 2010, une audition d'arbitrage a eu lieu à l'unité 101 du Bénéficiaire qui est le syndicat de copropriété du bâtiment tenu en copropriété divise (condominium) impliqué dans le présent dossier. Les parties conviennent qu'il y a deux points en arbitrage qui restent à être tranchés, à savoir :

***Point 1 « Résistance thermique du plafond du garage alléguée comme étant trop faible et des problèmes d'ouvertures de certains murs »***

***Point 2 « Aérothermes situés dans l'entreplafond ne respectant pas les normes du fabricant et constituant un danger d'incendie »***

[2] Après presque une journée d'audition, mais avant que la preuve ne soit close ou que les parties n'aient pu faire valoir leurs plaidoiries, des discussions de règlement ont été amorcées entre les parties et il a été clair pour le soussigné qu'il y avait une lacune importante de la preuve concernant le Point 2. Ainsi, le Tribunal d'arbitrage a suspendu l'audience pour permettre aux parties de voir si elles pouvaient faire des vérifications supplémentaires et déterminer et possiblement s'entendre quant aux travaux supplémentaires requis, le cas échéant.

***Point 1 « Résistance thermique du plafond du garage alléguée comme étant trop faible et des problèmes d'ouvertures de certains murs »***

[3] Certains travaux ont été faits par l'Entrepreneur pour tenter d'éliminer le problème. Le Bénéficiaire a demandé un délai afin de pouvoir vérifier auprès des occupants des unités affectées si le problème est effectivement réglé. La représentante du Bénéficiaire explique que toutes les vérifications n'ont pas pu être effectuées et demande un délai jusqu'en février 2012 pour répondre aux interrogations en ce sens, surtout provenant de l'Entrepreneur qui désire fermer son dossier sur ce point. Le Tribunal d'arbitrage a accordé au Bénéficiaire ce délai supplémentaire. De plus, étant donné la disposition par le Tribunal d'arbitrage du Point 2, il y a probablement lieu de réexaminer cette date. Les parties feront leurs représentations au Tribunal d'arbitrage sur ce point à un stade subséquent.

***Point 2 « Aérothermes situés dans l'entreplafond ne respectant pas les normes du fabricant et constituant un danger d'incendie »***

[4] Cependant, le 15 décembre 2011, toutes les parties ont demandé au soussigné de scinder le dossier et de rendre dans les meilleurs délais une sentence arbitrale uniquement sur le Point 2. C'est par rapport à ce point qu'il y a eu, lors de la première audition, la nécessité d'une clarification dans la preuve quant aux normes applicables.

[5] La preuve permet d'établir qu'il y a environ trente (30) unités de chauffage, soit des aérothermes, qui ont été installées dans l'entreplafond situé en dessous des planchers du rez-de-chaussée du bâtiment du Bénéficiaire. Selon la preuve, lors de la construction initiale en 2006, il y a eu vingt-deux (22) telles unités installées dans le bâtiment. Pour ce faire, l'Entrepreneur affirme s'être fié aux recommandations de ses ingénieurs électriques, à savoir Progèmes Consultants Inc. (le bureau a été acquis plus tard par la firme de génie-conseil Genivar Inc.). Selon la représentante du Bénéficiaire, en 2008, suite aux plaintes d'inconfort de plusieurs occupants (voir la Pièce B-1 datée du 4 juillet 2008) et le manque de chaleur dans certaines unités d'habitation du Bénéficiaire, l'Entrepreneur a installé huit autres telles unités de chauffage, soit des aérothermes additionnels, et ce, toujours dans l'entreplafond du bâtiment. L'installation de ces unités additionnelles visait donc à répondre à un vice de construction d'origine, car le nombre d'unités de chauffage ne fournissait pas un niveau adéquat de chauffage requis afin de procurer un environnement confortable des unités d'habitation concernées.

[6] Cependant, selon l'expert du Bénéficiaire, Claude Guertin (ingénieur) l'installation des aérothermes, que ce soit ceux installés à l'origine ou ceux ajoutés par la suite, ne respecte pas les exigences de leurs fabricants par rapport au dégagement requis et constitue un risque d'incendie (témoignage à l'audience de M. Guertin et rapport d'expertise Pièce B-3 datée du 5 août 2009, p.2).

[7] Le dégagement sécuritaire est inscrit sur l'unité elle-même (photo annexée au rapport). Monsieur Guertin a vérifié directement avec le fabricant si l'installation en question pouvait être sécuritaire dans cet espace étant donné que le plafond était constitué de matériaux non combustibles. La réponse claire du représentant du fabricant était que ce n'était pas acceptable pour le fabricant et que ce type d'appareil n'était pas recommandé pour l'installation dans un entreplafond (voir l'échange de courriels Pièce B-4).

[8] Dans une lettre datée du 28 septembre 2010, le soussigné a confirmé la suspension de ce dossier. Le Tribunal d'arbitrage a réitéré les propos exprimés à l'audience selon lesquels le Tribunal d'arbitrage accepterait comme preuve de conformité, le cas échéant, une lettre d'un ingénieur en règle auprès de l'Ordre des ingénieurs du Québec attestant clairement que l'installation des aérothermes en question dans le bâtiment était conforme aux règles de l'art, sécuritaire et ne constituait pas un risque d'incendie.

[9] Malgré des enquêtes qui se sont échelonnées sur une période de plus d'une année menées par le bureau d'ingénieurs de Genivar, qui est l'entreprise qui a succédé à celle initialement chargée de ce projet de construction, et par l'assureur de Genivar, aucune lettre à cet effet n'a été reçue par le soussigné. En revanche, le Tribunal d'arbitrage a reçu deux (2) lettres de la firme d'ingénieurs de Genivar Inc. selon lesquelles un plan de correction serait mis en place en vue d'assurer la conformité de l'installation des aérothermes. Dans sa lettre du 1<sup>er</sup> avril 2011, Genivar Inc. écrit ce qui suit : « Nous entreprenons donc dès aujourd'hui, les démarches auprès de l'entrepreneur afin de rectifier la situation » (1<sup>er</sup> avril 2011). Cela est répété dans une lettre reçue du 19 mai 2011 de Genivar Inc.

[10] Le 13 octobre 2011, le soussigné a reçu une lettre de l'avocat de l'Entrepreneur qui se lit en partie comme suit : « Le sous-traitant de notre cliente, Genivar Inc., consent à changer les aérothermes, mais uniquement ceux prévus aux plans originaux ».

[11] L'Entrepreneur et son sous-traitant (maintenant Genivar Inc.) représenté par son expert en sinistre, n'ont malheureusement pas pu s'entendre sur l'ampleur des travaux correctifs, d'où la demande en fin décembre 2011 au soussigné de trancher finalement le Point 1 en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>1</sup>.

[12] En premier lieu, il est maintenant clair que, selon la preuve et les différents aveux judiciaires au dossier, l'installation des unités de chauffage dans l'entreplafond du bâtiment en question constitue une malfaçon et une dérogation aux règles de l'art, plus spécifiquement à celles des fabricants de ces aérothermes. Ce type d'appareil n'aurait jamais dû être installé dans l'entreplafond du bâtiment du Bénéficiaire. Cette installation viole les règles d'installation applicables et constitue un risque d'incendie dans un bâtiment à vocation résidentielle d'environ une cinquantaine (50) de personnes.

[13] En deuxième lieu, il y a lieu de réitérer que le présent Tribunal d'arbitrage est constitué en vertu du *Règlement*. Il n'y a que trois (3) parties devant le Tribunal d'arbitrage en vertu de ce *Règlement*, à savoir le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur.

[14] Le Tribunal d'arbitrage n'a pas compétence pour statuer sur un différend entre l'Entrepreneur et un de ses sous-traitants quant à leurs responsabilités respectives. Devant le Tribunal d'arbitrage, l'Entrepreneur répond entièrement des fautes de ses sous-traitants et fournisseurs de matériaux ou de services dans le cadre de la réalisation des bâtiments résidentiels neufs visés par le *Règlement*.

[15] En troisième lieu, tant les aérothermes installés à l'origine que ceux installés en supplément pour remédier au problème d'inconfort des occupants sont des éléments intégrés au bâtiment visé par le *Règlement*.

---

<sup>1</sup> *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, R.R.Q., c. B.1.1, r. 0.2 (ci-après le «*Règlement*»)

[16] En quatrième lieu, le vice de construction que constitue l'installation des aérothermes dans l'entreplafond du bâtiment du Bénéficiaire est une violation des règles de l'art et un vice de construction visé par le *Règlement*. En particulier, l'installation non conforme de ces aérothermes constitue un vice de conception, de construction et de réalisation au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec*<sup>2</sup>, ce qui est visé par l'article 27 alinéa 5 du *Règlement*<sup>3</sup>. Ce type de vice est majeur et engendre un risque probable d'incendie et peut, s'il n'est pas éliminé, provoquer la perte totale ou partielle du bâtiment. Cela est le cas tant pour les aérothermes installés à l'origine que pour ceux installés par la suite.

Pour toutes ces raisons, le Tribunal d'arbitrage ordonnera l'enlèvement de ces aérothermes et la réalisation des travaux correctifs requis pour leur remplacement, le tout devant respecter les règles de l'art.

#### **FRAIS D'EXPERTISE ET D'ARBITRAGE**

[17] Il n'y a pas eu de demande de remboursement des frais d'expertise du Bénéficiaire, peut-être en raison de la suspension du dossier d'arbitrage. Le Tribunal d'arbitrage réserve les droits des parties à ce sujet pour la sentence concernant le premier point.

---

<sup>2</sup> Article 2118, Code civil du Québec : À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

<sup>3</sup> D. 841-98, a. 27. 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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

[18] Étant donné que le Bénéficiaire a eu gain de cause sur au moins un point, les frais de cet arbitrage seront à la charge de l'Administrateur (Article 123, alinéa 2 du *Règlement*<sup>4</sup>).

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ACCUEILLE** la demande d'arbitrage concernant le Point 2 : « *Aérothermes situés dans l'entreplafond ne respectant pas les normes du fabricant et constituant un danger d'incendie* » et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de procéder aux travaux requis pour enlever les aérothermes existants et les remplacer par des unités de chauffage qui respectent les normes applicables et les règles de l'art, et ce, dans les **trente (30) jours** de la réception de la présente sentence;

À défaut par l'Entrepreneur d'effectuer les travaux mentionnés dans le délai stipulé, **ORDONNE** à l'Administrateur d'effectuer ces travaux dans les trente (30) jours suivants;

**ORDONNE** à l'Administrateur de payer les frais d'arbitrage de la présente instance.

*(s) Me Jeffrey Edwards*

---

Me Jeffrey Edwards, arbitre

**COPIE CONFORME**

---

Me Jeffrey Edwards, arbitre

---

<sup>4</sup> D. 841-98, a. 123. 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.