

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

Groupe d'Arbitrage – Juste Décision (GAJD)

Dossier no : GADJ : 2016-04-28
LA GARANTIE ABRITAT INC. : 0002-132

ENTRE : **SYNDICAT DU 9703-9705-9707ET 9709 CHAMBORD**

Bénéficiaires de La Garantie

-c- **DEVMAS INC.**

Entrepreneur

-et **RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.,** ès
qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie **LA
GARANTIE ABRITAT INC.**

Administrateur mis en cause

ARBITRAGE D'UN RAPPORT DE CONCILIATION

DEVANT L'ARBITRE : Me Howie Clavier

Pour le bénéficiaire :	Hughes Chandonnet François Bernier
Pour l'entrepreneur :	Alain Richer
Pour l'administrateur :	Me Julie Parenteau
Date d'audience :	15 août 2016
Date de la décision :	9 décembre 2016

SENTENCE ARBITRALE

Le Tribunal est saisi du dossier par la nomination du soussigné le 3 mai 2016.

L'audition de la cause s'est déroulée le 15 août 2016, par conférence téléphonique.

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

INTRODUCTION

1. Il s'agit d'une demande d'arbitrage concernant la décision rendue par l'**Administrateur** du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs en date de 29 mars 2016, en ce qui concerne un problème d'odeurs et de contamination de l'air dans le sous-sol de l'unité 9703 occupée par M. Hughes Chandonnet, (**Bénéficiaire**) et auteur de cette demande d'arbitrage. (Dans le procès-verbal d'une assemblée du Syndicat des copropriétaires des 9703, 9705, 9707 et 9709 Chambord en date du 15 septembre 2015, Hughes Chandonnet a été mandaté par le syndicat pour faire avancer ce dossier auprès de La Garantie Abrisat Inc., Pièce B27);
2. J'ai reçu l'affirmation solennelle des témoins;
3. Les cahiers de pièces produits par l'**Administrateur** (Pièces A1 à A15) et par le **Bénéficiaire**, (Pièces B24 à B30) sont déposés de consentement pour faire preuve du contenu, sous réserve de la preuve contradictoire qui pourra être présentée;
4. S'appuyant sur ces pièces et le témoignage des parties, le soussigné a préparé une annexe : Chronologie des événements, qui est partie de la présente sentence arbitrale.

LES FAITS

5. D'après le témoignage du **Bénéficiaire**, ce dernier occupait l'unité 9703 depuis le mois de juillet 2014;
6. L'avis de fin des travaux était émis le 25 novembre 2014 et signé par l'**Entrepreneur** le 15 décembre 2014 (Pièces A2, A13);
7. Entre les mois d'août et novembre 2014, le **Bénéficiaire** a témoigné qu'il sentait des odeurs dans le sous-sol de son unité, une situation bien décrite par le conciliateur Savage dans sa décision en date de 29 mars 2014 à savoir :

« Les odeurs seraient particulièrement présentes à proximité de la cloison où est installé le panneau de distribution électrique, ainsi qu'à l'espace situé sous l'escalier où est installé le chauffe-eau. La fosse de retenue et les regards d'accès aux conduits de plomberie.

Le retrait des débris de construction laissés dans le fosse (sic) de retenue n'ayant pas réglé le(sic) situation, les copropriétaires auraient mandaté la firme Benjel Chimistes Conseil Inc., afin d'évaluer la qualité de l'air intérieur de l'unité.

Selon le rapport de 7 janvier 2015, 'les résultats des analyses effectuées sur les échantillons prélevés le 30 décembre 2014 (...) indiquent la présence d'une contamination fongique dans l'air du sous-sol avec la présence de moisissures de genre Aspergillus/Penicillium sp.'

Aucun foyer de prolifération n'ayant été observé, Benjel recommande que des vérifications supplémentaires soient effectuées.

Les copropriétaires de l'unité 9703 auraient alors mandaté la firme ALG Groupe-Conseil afin de déterminer la provenance des odeurs et des moisissures présentes dans l'air.

Lors de l'inspection du 15 janvier 2015, ALG aurait pratiqué une ouverture à la section de plancher de la garde-robe du sous-sol adjacente à la cloison du panneau de distribution électrique et aurait recommandé de transmettre à Benjel un échantillon de la membrane présente sur la dalle de béton du sous-sol.

Selon le rapport du 19 janvier 2015 de Benjel, l'analyse effectuée sur l'échantillon reçu indique la présence de croissances fongiques sur la surface du papier pare-vapeur.

Les odeurs étant toujours présentes, l'entrepreneur aurait alors contacté son assureur, Intact Assurance, afin qu'il effectue les vérifications nécessaires. »

8. En date du 27 mai 2015, les unités étaient inspectées pendant une rencontre pour la réception du bâtiment. Les professionnels engagés par le syndicat pour faire ce travail étaient DOMA-Inspections du Bâtiments (Éric Leduc) et Les Expertises Immobilières V.R. Inc. (Line Gagnon);
9. Le 22 juin 2015, le **Bénéficiaire** a écrit à l'**Entrepreneur** une lettre recommandée avec copie à l'**Administrateur** en disant en partie :

« Malgré les efforts que vous avez déployés, le problème des odeurs persiste. Nous reconnaissons que le phénomène est intermittent et parfois difficilement perceptible, comme ce fut le cas lors de votre visite du 27 mai, à l'occasion de l'inspection pour la réception des parties communes du projet. Toutefois, il n'en est pas moins incommodant et inacceptable pour une maison neuve : récemment encore, nous avons dû limiter notre utilisation du rez-de-jardin au minimum durant trois jours (31 mai, 3-4 juin) en raison des odeurs qui émanaient du sol.

Tel que stipulé dans le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (section 8.2), à l'approche de l'échéance du délai de six mois suivant la découverte du problème de moisissure, nous vous demandons une fois de plus de poursuivre l'investigation afin que vous identifiez la source du problème et procédiez aux travaux requis pour

éliminer le problème d'odeur et de contamination de l'air ambiant de notre propriété, de façon à en tirer la pleine jouissance. » (Pièce A7);

10. Le 2 juillet 2015, le **Bénéficiaire** a reçu le rapport de Éric Leduc pour les parties privatives et le rapport de V.S. Inc., pour les parties communes de leur bâtiment (Pièces B26, B30);
11. Le 13 décembre 2015, le **Bénéficiaire** a demandé l'ouverture du dossier (Pièce A9);
12. Le 15 mars, l'unité du **Bénéficiaire** a été inspectée par le conciliateur de l'**Administrateur**, Marc-André Savage, qui a rendu sa décision le 29 mars 2016 (Pièce A13);
13. À la section Analyse et Décision, M. Savage mentionne :

« Les points 1 et 2 (Odeurs au sous-sol de l'unité 9703 et Contamination de l'air au sous-sol de l'unité 9703), consistent en des situations connues et donc apparentes au moment de la réception du bâtiment, lesquelles n'ont pas été dénoncées par écrit conformément aux exigences de l'article 27.2 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

« 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 :

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. »

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ces points. » (Pièce A13);

14. Le **Bénéficiaire** a présenté une demande d'arbitrage le 28 avril 2016. (Pièce B28), en disant :

« Liste des points contestés :

odeurs au sous-sol de l'unité 9703. La Garantie Abritat et la technologue professionnelle qui a réalisé l'inspection pour l'acceptation des parties communes le 27 mai 2015 ne s'entendent pas sur la façon dont notre problème intermittent d'odeurs (d'origine et de cause indéfinies) aurait dû être signalé. Ce problème mine notre qualité de vie et la valeur de revente de notre propriété. Nous souhaitons que l'entrepreneur localise et corrige la source du problème »;

LA PREUVE

15. Il est incontestable que c'était l'intention du **Bénéficiaire** de déclarer le problème d'odeurs intermittent lors de la réception du bâtiment le 27 mai 2015. Dans un courriel adressé à Éric Leduc en date du 20 mai 2015, il mentionne :

« Seras-tu sur place en compagnie de Line Gagnon pour l'inspection? Considérant le déni du promoteur à l'égard du problème de moisissure, nous prendrons toute aide qu'on peut avoir pour souligner le caractère anormal de la situation, que l'on ait ou non l'odorat développé » (Pièce B25);

16. Dans un courriel adressé par le **Bénéficiaire** au conciliateur Savage en date du 12 avril 2016, on trouve la mention suivante :

« Effectivement, aucune mention de la problématique ne figure au rapport de réception des parties communes. Le syndicat vous assure que c'était pourtant son souhait dès le départ » (Pièce B24);

17. Malgré l'intention du **Bénéficiaire** de dénoncer la problématique des odeurs dans un document écrit lors de la réception du bâtiment en date de 27 mai 2015, plusieurs facteurs ont rendu la chose impossible;

18. En premier lieu, même si les problèmes de contamination de l'air et d'odeurs dans le sous-sol du **Bénéficiaire** étaient connus selon les rapports d'expertise déposés par Benjel et AGM, l'origine de ces problèmes n'était pas évidente en date du 27 mai 2015;

19. Dans un courriel envoyé par le **Bénéficiaire** à Line Gagnon en date de 8 juillet 2015, on trouve la mention suivante :

« Lors de la rencontre avec le constructeur, si ma mémoire est bonne, celui-ci a mentionné qu'il souhaite que notre problème d'odeurs/moisissure au sous-sol soit traité comme un dossier de parties privatives alors qu'Éric Leduc soutient qu'il s'agit d'un dossier de parties communes » (Pièce B26);

20. La réponse de Line Gagnon se trouve dans un courriel en date du 14 juillet 2015 :

« Pour ce qui est du point d'odeurs de moisissures, Éric Leduc m'a dit qu'il prenait cette partie du dossier en charge puisqu'il faisait l'inspection intérieure des unités, la seule raison pourquoi je suis allée voir, c'est qu'il voulait mon avis. » (Pièce B29);

21. Dans un courriel en date de 12 avril adressé par le **Bénéficiaire** au conciliateur Savage, on trouve la mention suivante :

« Lors de l'inspection le 27 mai 2015, en présence d'autres propriétaires et de l'inspecteur Éric Leduc, l'entrepreneur Alain Richer de Développements Mas et la technologue Line Gagnon nous ont conjointement indiqué que le problème devrait faire l'objet d'une démarche liée aux parties privatives et non aux parties communes. Malgré nos premiers réflexes et l'opposition de l'inspecteur Éric Leduc, nous n'avions pas les arguments pour mettre leur expérience en doute. » (Pièce B24);

22. Le **Bénéficiaire** a reçu les rapports d'Éric Leduc et de Line Gagnon le 8 juillet 2015, et ce n'est qu'à ce moment-là qu'il a appris que son problème d'odeurs n'était pas déclaré dans les parties communes ni à la partie privative de son unité. (Pièces B26, B30);

23. Ne sachant pas le 27 mai 2015 dans quel rapport le problème d'odeurs serait mentionné, le **Bénéficiaire** pouvait demander que son problème soit déclaré dans le Formulaire d'inspection préreception, mais ça aussi s'avérât problématique;
24. En date du 8 juillet 2015, le **Bénéficiaire** a demandé à Line Gagnon ce qui suit :
- « Comment peut-on obtenir une copie de ce formulaire d'inspection de garantie Abrisat? »*
(Pièce B29);
25. Dans une réponse en date du 14 juillet 2015, Line Gagnon mentionnait ce qui suit :
- « Quand on s'est réuni pour remplir le document, j'ai laissé la copie sur la table, donc je ne sais pas qui est parti avec. Ce n'est jamais à l'inspecteur de l'envoyer, d'habitude, c'est le Syndicat ou l'entrepreneur qui s'en occupe. Je ne sais pas qui l'a entre ses mains, mais si c'est l'entrepreneur, il suffit de vérifier avec lui s'il a déjà envoyé une copie ou non. »* (Pièce B29)
26. Lors de l'audition, l'**Entrepreneur** a témoigné qu'il a pris le formulaire le 27 mai 2015. Il a dit cependant que le formulaire n'était pas rempli par l'inspecteur Line Gagnon et qu'il avait dû presser Mme Gagnon de le remplir;
27. Le **Bénéficiaire** a témoigné qu'il n'a jamais signé le formulaire et dans un courriel adressé à Line Gagnon en date du 28 avril 2016, il mentionnait ce qui suit : *« Le problème n'a pas été dénoncé dans le formulaire de réception des parties communes, ni même dans votre rapport »* (Pièce B30);

ANALYSE

28. Le 27 mai 2015, date de la réception du bâtiment, il était impossible pour le **Bénéficiaire** de vérifier si ses problèmes d'odeurs et de contamination de l'air seraient dénoncer à l'**Administrateur**, même si ces problèmes étaient discutés par toutes les parties présentes en discutaient lors de cette réception. À ce moment-là, il ne savait pas si les problèmes seraient mentionnés dans le rapport des parties communes ou dans le rapport des parties privatives;
29. Le **Bénéficiaire** ne savait pas non plus à ce moment-là si ses problèmes d'odeurs et de contamination de l'air seraient mentionnés dans le Formulaire d'inspection préreception puisque ce formulaire n'était pas rempli lors de la réception du bâtiment. Dans la lettre envoyée à Line Gagnon en date de 28 avril 2016 (Pièce B30), le **Bénéficiaire** mentionne : *« Le problème n'a pas été dénoncé dans le formulaire de réception des parties communes, ni même dans votre rapport »*. Lors de l'audition, le **Bénéficiaire** a témoigné qu'il n'a pas signé ce formulaire;
30. Malgré le fait que Line Gagnon a mentionné dans son Rapport d'inspection préreception des parties communes (Pièce A8) que *« le présent rapport fait partie intégrante, et est complémentaire du Formulaire d'inspection préreception de l'Étape 5B concernant l'immeuble*

mentionné en titre » et « Voir ce document d'inspection préreception joint en annexe de ce rapport », on ne trouve pas ce document dans cette pièce déposée par l'Administrateur;

31. Dans un courriel en date du 11 avril 2016, envoyé par le conciliateur Savage au **Bénéficiaire** on trouve la mention suivante :

« Aucune mention de la problématique n'ayant été trouvée dans le rapport de réception des parties communes, l'administrateur en est venu à la conclusion que cette exigence n'avait pas été respectée et qu'il ne pouvait donc pas considérer la demande du syndicat »
(Pièce B24);
32. En fondant sa décision seulement sur le rapport sur les parties communes, le conciliateur a supposé, à tort, que la source des problèmes se trouvait dans les parties communes, alors que même à la date de cette audition, l'origine des problèmes n'était pas connue;
33. Même si aux dires de Line Gagnon les problèmes étaient reliés aux parties communes, l'hypothèse du conciliateur Savage était erronée pour une autre raison. Dans son rapport, Line Gagnon disait : *« Notre mandat consistait à fournir notre opinion par une inspection visuelle, sur les parties communes de l'immeuble de façon à émettre une Déclaration de réception des parties communes de la copropriété »* et *« Aucune responsabilité n'incombe au professionnel relativement à un quelconque défaut ou malfaçon caché et qui ne pouvait être normalement décelable au cours d'une telle vérification. »* (Pièce A8);
34. Il y'a une autre raison pour justifier le fait que les problèmes d'odeurs et de contamination de l'air n'ont pas été dénoncés dans le rapport sur les parties communes. Il n'a pas été contesté qu'il s'agissait de problèmes intermittents. Dans une dénonciation en date du 22 juin 2015, le **Bénéficiaire** dit : *« Nous reconnaissons que le phénomène est intermittent et parfois difficilement perceptible, comme ce fut le cas lors de votre visite du 27 mai, à l'occasion de l'inspection pour la réception des parties communes du projet »* (Pièce A7);

Dans un courriel envoyé au **Bénéficiaire** en date du 14 juillet 2015 (Pièce B29) par Line Gagnon, auteur de ce rapport sur les parties communes, cette dernière mentionne : *« Le mieux que je puisse écrire est que le copropriétaire se plaint de ce problème, mais que je n'ai rien senti lors de mon inspection, donc je ne crois pas que ça soit bon pour vous. »*
35. Il est clair dans la dénonciation faite par le **Bénéficiaire** en date de 22 juin 2015 (Pièce A7) qu'il ne parle pas d'une malfaçon apparente en date du 27 mai 2015, mais d'un vice caché de moisissures, ce qui explique les odeurs et la contamination de l'air dans son unité. Il a invoqué les rapports de Benjel et ALG (Pièces A3, A4, et A5);
36. L'analyse des échantillons pris par l'expert ALG en date de 15 janvier 2015 (Pièce A5) était indiquée dans le rapport d'expert Benjel en date du 19 janvier 2015 (Pièce A4). Le rapport indiquait *« la croissance de moisissures sur la surface du papier pare-vapeur »*;
37. Afin de prendre les échantillons en question, l'expert ALG a dû ouvrir le plancher et voici ce qu'il a mentionné : *« Le papier de construction noir sur la dalle de béton était humide et les clous*

servant à maintenir le contreplaqué étaient rouillés, ce qui indique un surplus d'humidité. » (Pièce A5) ;

38. L'ouverture du plancher est un indice que le lieu des problèmes est relié à un vice caché. Il est clair que la dénonciation ne parle pas d'une malfaçon apparente en mentionnant un délai raisonnable de six mois, qui est associé avec un vice caché, et je trouve que la dénonciation a été faite à l'intérieur de ce délai;
39. Le conciliateur Savage avait en main tous les rapports d'expertise. Compte tenu des informations qu'il possédait, je trouve que sa décision, qui est fondée uniquement sur l'absence d'une dénonciation dans le rapport de réception des parties communes de l'immeuble, est illogique.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL

ACCUEILLE la réclamation du **Bénéficiaire** et demande à l'**Entrepreneur** de déterminer l'origine des problèmes et de faire les réparations nécessaires afin d'éliminer les odeurs et la contamination de l'air dans l'unité du **Bénéficiaire**, dans un délai de trente (30) jours ouvrables de la mise à la poste de cette décision.

LE TOUT aux frais de l'**Administrateur**.



Me Howie Clavier, arbitre

Montréal (Québec), le 15 novembre 2016

Syndicat du 9703-9705-9707 et 9709 Chambord

Hughes Chandonnet

Bénéficiaire

Alain Richer de DEVMAS Inc.

Entrepreneur

Me Julie Parenteau

Procureure de l'Administrateur

Annexe : Arbitrage : Syndicat du 9703-9705-9707 et 9709 Chambord

Chronologie

2013

Mars Achat de la propriété sur plan;

2014

Juillet Occupation de la propriété;

Août Premier problème d'odeurs-possiblement drain de plancher;

Septembre Deuxième problème d'odeurs-possiblement le puits de captation;

15 septembre Déclaration de copropriété divisé d'un immeuble (Pièce A-1);

Octobre Troisième problème d'odeurs-possiblement mur de panneau d'électrique;

Novembre Humidité anormale mesurée dans le plancher- ouvrier d'entrepreneur;

25 novembre Avis de fin des travaux (Pièces A-2, A-13);

15 décembre Avis de fin de travaux signé par l'entrepreneur (Pièce A-2);

30 décembre Visite par expert Benjel (Pièce A-3) (profil COV anormal-investiguer source);

2015

7 janvier Rapport expert Benjel (Pièce A-3) -première analyse-qualité de l'air;

15 janvier Visite expert ALG (Pièce A-5);

16 janvier Échantillons reçus par expert Benjel (Pièce A-4);

19 janvier Rapport expert Benjel (Pièce A-4)-croissance de moisissures-pare-vapeur;

21 janvier Rapport expert ALG (Pièce A-5);

6 février Visite de Danielle Mercier (Intact) (Pièce A-7);

5 mars Première assemblée des copropriétaires (Pièce A-6);

20 mars Mme Mercier –contre-expertise à faire par Technorm (Pièce A-7);

23 mars Visite de Technorm (Intact) (Pièce A-7);

20 mai LD Leduc-il inspectera les parties privatives; V.S. à faire parties communes (Pièce B-25);

27 mai Date de réception du bâtiment (Pièce A-10);

27 mai Inspection parties communes (V.S. Inc.), parties privatives (Éric Leduc);

31 mai Odeurs détectées par Bénéficiaire;

3, 4 juin Odeurs détectées par Bénéficiaire;

22 juin Dénonciation des odeurs-partie privative envoyée à Administrateur;

Avis à l'entrepreneur- 15 jours ou réclamation à Administrateur (Pièce A-7);

25 juin Réception de la réclamation par l'Administrateur (Pièce A-13);

28 juin Rapport d'inspection-parties communes-V.S. Inc.;

2 juillet (pas de Formulaire d'inspection dans annexe tel que déclaré) (Pièce A-8);
Bénéficiaire a reçu le rapport de Leduc-parties privatives (Pièce B-26);
Bénéficiaire a reçu le rapport de V.S. : parties communes (Pièce B-30);
6 juillet L'entrepreneur-enquête avec Intact en marche (Pièce A-9);
8 juillet L'Administrateur-comment avoir copie du formulaire? (Pièce B-26);
13 décembre Rapport d'Intact-pas de problème anormal.
Bénéficiaire demande ouverture de dossier (Pièce A-9);
15 décembre Rencontre des Bénéficiaires-rapports de Leduc et V.S. reçus.
V.S. n'a jamais laissé une copie de Formulaire le 27 mai (Pièce B-27);
21 décembre LD Administrateur à l'entrepreneur réf. la lettre de 22 juin (Pièce A-9);

2016

15 mars Inspection par conciliateur Savage (Pièce A-13);
29 mars Décision par conciliateur Savage (Pièce A-13);
4 avril Courriel de Bénéficiaire à conciliateur Savage (pièce 24);
11 avril Courriel de conciliateur Savage au Bénéficiaire (Pièce 24);
12 avril Courriel de Bénéficiaire à conciliateur Savage (Pièce 24);
28 avril Demande d'arbitrage (Pièce B-28).