

ARBITRAGE

**En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)**

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

ENTRE

RÉJEAN LAMY et DIANE PELLERIN
Bénéficiaires

Et

9198-4690 QUÉBEC INC. (CONSTRUCTION CMA)
Entrepreneur

Et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)
Administrateur

N° dossier / Garantie : 183556-7414
N° dossier / GAJD : 20220607
N° dossier / Arbitre : 35304-60

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Brossoit
Pour les Bénéficiaires : Réjean Lamy et Diane Pellerin
Pour l'Entrepreneur : Félix-Antoine Milette
Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon
Date d'audience : Le 20 octobre 2022
Lieu : Par visioconférence
Immeuble concerné : 5300, Chemin du Domaine, Shawinigan
Date de la décision : Le 3 novembre 2022

LES PIÈCES

[1] Les pièces produites par les Bénéficiaires sont les suivantes :

B-1: Courriel d'acceptation du contrat;

B-2: Soumission Élite du revêtement;

B-3: Commande Panneau Prestige Panel;

B-4: Dénonciation faite à GCR et Entrepreneur CMA (document numéro 3);

B-5: Courriel avec l'entrepreneur du 4 octobre 2020, questionnement coût toiture;

B-6: Courriel avec l'entrepreneur du 13 janvier 2020, dépenses à venir;

B-7: Courriel avec l'entrepreneur, suivi entretien téléphonique du 27 janvier 2021;

B-8: Courriel avec l'entrepreneur du 20 octobre 2021;

B-9: Photos aériennes de la toiture;

B-10 Notre rencontre avec l'architecte et l'entrepreneur, dépôt de documents arrêt neige, tenue le 6 juillet 2022;

B-11 Suite de documents remis à l'entrepreneur lors de la rencontre du 6 juillet 2022;

B-12 Dessin de l'architecte pour le toit;

B-13 Correspondance Prestige Panel et documentation panneaux;

B-14 Curriculum vitae de Michel Pellerin, architecte;

B-15 Courriel du 26 septembre 2022 de David Lachance, Directeur de production de Panel Prestige Solution.

[2] Les pièces produites par l'Entrepreneur sont les suivantes :

E-1: Courriel entre l'entrepreneur et Prestige Panel Solution et incluant une Facture de Prestige Panel datée du 25 août 2020 et 8 octobre 2020;

E-2: Soumission datée du 19 octobre 2020 d'Élite du Revêtement au montant de 42 800\$, plus taxes et incluant brochure promotionnelle du revêtement de toiture H-F Junior.

[3] Les pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

A-1: Attestation d'acompte signée par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur en août 2020;

A-2: Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 20 août 2020;

A-3: Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 10 septembre 2020;

A-4: Courriel de dénonciation envoyé par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur le 18 novembre 2021 auquel est joint :

➤ Le formulaire de dénonciation daté du 18 novembre 2021;

➤ Une annexe.

A-5: Courriel de réponse de l'Entrepreneur à la dénonciation daté du 18 novembre 2021 auquel est joint :

➤ Une lettre datée du 18 novembre 2021.

A-6: Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 14 décembre 2021;

A-7: Courriel de l'avis de 15 jours envoyé par l'Administrateur à l'Entrepreneur daté du 15 décembre 2021 auquel sont joints :

➤ Le formulaire de dénonciation déjà soumis en A-5;

➤ Le formulaire des mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus à la présente).

A-8: Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 15 février 2022 auquel est joint :

➤ Une annexe à l'inspection.

A-9: Échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur entre le 17 et 18 février 2022 auquel sont joints :

➤ Une annexe à l'inspection annotée;

➤ Une soumission / contrat daté du 16 juillet 2020.

A-10 Formulaire d'inspection préreception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 11 novembre 2021;

A-11 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 2 juin 2022 ainsi que les preuves de réception de Postes Canada des Bénéficiaires datées du 18 juin 2022;

A-12 Courriel de notification de l'organisme d'arbitrage daté du 13 juillet 2022; auquel sont joints :

- La demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 17 juillet 2022;
- La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-11;
- La lettre de notification de l'organisme d'arbitrage ainsi que la désignation de l'arbitre datée du 13 juillet 2022;

A-13 Curriculum vitae de Marie-Pier Bédard;

A-14 Courriel de Dave Pomerleau de Prestige Panel à Marie-Pier Bédard.

LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE

[4] Pour les Bénéficiaires :

- Diane Pellerin
- Réjean Lamy
- Michel Pellerin, architecte

[5] Pour l'Entrepreneur :

- Félix-Antoine Milette

[6] Pour l'Administrateur :

- Marie-Pier Bédard, technologue professionnelle

LES FAITS

[7] Le 20 août 2020, un contrat d'entreprise (le « **Contrat** », A-2) intervient entre Réjean Lamy, Diane Pellerin (les « **Bénéficiaires** ») et 9198-4690 Québec inc. (l'« **Entrepreneur** ») pour la construction d'une maison unifamiliale sise à Shawinigan au 5300 Chemin du Domaine (l'« **Immeuble** »).

[8] Le Contrat est de type « cost plus ». Le budget prévu au Contrat pour la construction de l'Immeuble est de 1 M\$, plus taxes.

- [9] Le 10 septembre 2020, l'Administrateur émet en faveur des Bénéficiaires un contrat de garantie (A-3) pour la construction de l'Immeuble.
- [10] L'Entrepreneur doit construire l'Immeuble selon les plans de Michel Pellerin, l'architecte retenu par les Bénéficiaires.
- [11] Les plans de l'architecte (B-12) prévoient une toiture avec fermes de toit préfabriquées au-dessus des portes de garage et une composante différente nommée « Prestige Panel Solution » (« **PPS** ») aux autres côtés du toit de l'Immeuble.
- [12] Le 25 août 2020, l'Entrepreneur commande au coût de 30 304,40 \$, plus taxes, les panneaux PPS (E-1).
- [13] Le 8 octobre 2020, les panneaux PPS sont livrés au chantier (courriel de PPS, E-1).
- [14] Le 13 octobre 2020, le sous-traitant Elite du revêtement (« **ER** ») présente à l'Entrepreneur une soumission (B-2) au coût de 48 000 \$, plus taxes, pour l'installation des composantes du toit et incluant la pose des panneaux PPS.
- [15] Vu le choix des Bénéficiaires pour un revêtement de toiture en acier, ER propose en option la pose d'arrêts de neige au coût de 6 000 \$, plus taxes.
- [16] La pose d'arrêts de neige (aussi appelé barrières à neige) est proposée dans un but sécuritaire, afin d'éviter des accidents causés par le glissement de blocs de neige de la toiture en acier.
- [17] Le 19 octobre 2020, ER soumet une soumission modifiée au coût de 42 800 \$, plus taxes, qui est acceptée par les Bénéficiaires (E-2).
- [18] Bien que la soumission modifiée du 19 octobre 2020 n'y fait pas référence, les Bénéficiaires acceptent également l'option présentée pour la pose d'arrêts de neige (courriel de l'Entrepreneur B-6 et B-7) au coût de 6 000 \$, plus taxes.
- [19] À l'automne 2020, l'Entrepreneur installe sur tous les côtés de l'Immeuble des fonds de clouage pour recevoir les arrêts de neige.
- [20] Au printemps 2021, l'Entrepreneur installe les arrêts de neige au-dessus de la porte de garage de l'Immeuble (section de la toiture avec fermes de toit préfabriqués).
- [21] Après réflexion et par crainte d'engager sa responsabilité, l'Entrepreneur refuse toutefois de poser des arrêts de neige sur les sections de l'Immeuble où les panneaux de PPS sont installés, leur composition ne pouvant, selon lui, retenir en place les arrêts de neige causés par le poids de la neige et de la glace en période hivernale. L'Entrepreneur est d'avis que de tels travaux mettent en péril le revêtement de la toiture et la structure du toit.

- [22] Cette opinion de l'Entrepreneur est corroborée par Dave Pomerleau, directeur des ventes de Prestige Panel Solution (A-11, p. 15).
- [23] Ne pouvant pas terminer la pose des arrêts de neige, l'Entrepreneur renonce à réclamer aux Bénéficiaires les frais engagés pour ceux déjà installés.
- [24] Pour sécuriser les endroits qu'il juge à risque, l'Entrepreneur propose aux Bénéficiaires l'installation d'une petite structure au-dessus de la thermopompe et au-dessus de la porte d'accès du sous-sol.
- [25] Les Bénéficiaires insistent toutefois auprès de l'Entrepreneur pour qu'il installe comme prévu les arrêts de neige aux sections où sont installés les panneaux PPS. L'Entrepreneur refuse.
- [26] Le 18 novembre 2021, les Bénéficiaires dénoncent à l'Entrepreneur et à l'Administrateur certains points en lien avec la construction de l'Immeuble, notamment le défaut de l'Entrepreneur d'installer des arrêts à neige sur une section du toit de l'Immeuble (Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur, A-4).
- [27] Le 14 décembre 2021, les Bénéficiaires soumettent une réclamation à l'Administrateur (Formulaire de réclamation, A-6).
- [28] Le 2 juin 2022, Marie-Pier Bédard, conciliatrice de l'Administrateur, rend une décision (la « **Décision** », A-11) sur les points de la réclamation des Bénéficiaires.
- [29] La Décision de Mme Bédard rejette la réclamation des Bénéficiaires portant sur la pose des arrêts de neige.
- [30] Le 7 juillet 2022, les Bénéficiaires demandent l'arbitrage du point 9 (Arrêts de neige sur la toiture métallique) de la Décision.
- [31] S'il s'avère impossible de poser des arrêts de neige sur la portion de la toiture de type PPS, les Bénéficiaires demandent que soit enlevée cette portion du toit et la remplacer par une toiture avec fermes de toit préfabriquées afin d'y installer des arrêts de neige.

QUESTION EN LITIGE

- [32] L'Entrepreneur a-t-il manqué à ses obligations légales et contractuelles envers les Bénéficiaires?

MOTIFS DE LA DÉCISION ARBITRALE

- [33] L'Entrepreneur a l'obligation légale d'exécuter ses travaux selon les règles de l'art.

- [34] C'est en vertu de cette obligation et son devoir de conseils envers les Bénéficiaires que l'Entrepreneur refuse de poser les arrêts de neige demandés par les Bénéficiaires.
- [35] Les explications de l'Entrepreneur justifiant son refus d'installer des arrêts de neige sur la section où sont situés les panneaux PPS sont crédibles et corroborées par Dave Pomerleau, Directeur des ventes des panneaux PPS.
- [36] Les Bénéficiaires soumettent que l'installation d'arrêts de neige aurait été possible si l'Entrepreneur avait « avant la production des panneaux SIP (...) installer un 2 x 10 à l'intérieur du panneau avant l'injection afin de le renforcer pour la pose d'arrêts de neige », tel que suggéré cette fois par David Lachance, le Directeur de production des panneaux PPS (B-15).¹
- [37] Toutefois, l'option d'installer des arrêts de neige a été présenté par ER le 13 octobre 2020 (B-2), soit après la production et la livraison au chantier le 8 octobre 2020 des panneaux PPS (E-1).²
- [38] Quant à la soumission de ER (B-2), elle est présentée selon les « Plans d'architectures ». Les plans de l'architecte Pellerin ne prévoient pas la pose d'arrêts de neige sur le pourtour métallique du toit de l'Immeuble.
- [39] La prépondérance de la preuve convainc le Tribunal que l'Entrepreneur n'a pas enfreint ses obligations légales ou contractuelles et la réclamation des bénéficiaires est ainsi rejetée.
- [40] Les Bénéficiaires se plaignent que l'absence par endroit d'arrêts de neige met en péril leur sécurité en période hivernale ou à la fonte des neiges.
- [41] Sans minimiser la crainte des Bénéficiaires, le Tribunal doit tenir compte que la pose d'arrêts de neige n'est pas exigée par les règles de construction en vigueur. Les aménagements proposés par l'Entrepreneur aux endroits à risque peuvent cependant remédier aux soucis des Bénéficiaires.
- [42] Il est dommage que l'architecte des Bénéficiaires n'ait pas à la préparation des plans discuté de l'opportunité d'installer des arrêts de neige et, le cas échéant, des solutions pour y arriver.
- [43] Les frais du présent arbitrage sont à la seule charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE le Point 9 – Arrêts de neige sur la toiture métallique de la réclamation des Bénéficiaires.

¹ Souligné du Tribunal

² Souligné du Tribunal

CONDAMNE l'Administrateur au paiement des frais d'arbitrage.

À Montréal, le 3 novembre 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pierre Brossoit', written over a horizontal line.

Me Pierre Brossoit, arbitre