

# 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 du Québec (RBQ)*  
**GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)**

---

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

**ENTRE :** **MAISON CLÉ D'OR INC.**  
(ci-après « l'Entrepreneur »)

**ET :** **MME JOSETTE TCHEUMALEU**  
**M. BENOIT JACQUIN**  
(ci-après « les Bénéficiaires »)

**ET :** **GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE**  
**(GCR).**  
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier GCR : 108344-418

N° dossier GAJD : 20172905

N° dossier de l'arb. : GAJD-006

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : M. Claude Prud'Homme, ing., LL.M.

Pour l'Entrepreneur : M<sup>me</sup> Lyzian Bertrand, Vice-présidente  
M. Yan Popik, Directeur

Pour le Bénéficiaire : M<sup>me</sup> Josette Tcheumaleu  
M. Benoit Jacquin  
Bénéficiaires

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer (procureur)  
M. Jocelyn Dubuc (inspecteur, conciliateur)

Date de l'audition : 31 août 2017

Lieu de l'audition : Résidence des Bénéficiaires,  
693 rue Gilles-Carle, Terrebonne

Date de la décision arbitrale : 9 octobre 2017

**HISTORIQUE / CHRONOLOGIE DU DOSSIER**

Date	Détail des événements
08/09/15	Signature du "Contrat préliminaire" entre B. Jacquin / J. Tcheumaleu & Maison Clé D'Or inc.
08/09/15	Signature du "Contrat de Garantie GCR" entre B. Jacquin / J. Tcheumaleu & Maison Clé D'Or inc.
18/12/15	Émission du formulaire "D'Inspection Pré-réception" + inspection de la résidence
20/02/16	Date convenue de la "Fin des travaux" → inscrite au formulaire "d'Inspection pré-réception"
<b>1er Dossier / Demande d'arbitrage: Arbitre Me Pierre Brossoit - Décision n° 1 (26 points dénoncés) et 2 (15 points dénoncés).</b>	
07/03/16	[1° Dossier]: Dénonciation par les Bénéficiaires de vices de construction à l'immeuble visé [Dossier Me
04/05/16	[1° Dossier]: Visite de la résidence des Bénéficiaires par l'Administrateur (J. Dubuc, Conciliateur) [Dossier Me Brossoit]
16/05/16	[1° Dossier]: Date d'émission de la <b>Décision 1</b> par l'Administrateur portant sur 26 points (GCR, J. Dubuc) [Dossier Me Brossoit]
24/08/16	[1° Dossier]: Avis des Bénéficiaires @ l'Administrateur du non respect des dates et / ou de la qualité des correctifs convenus à la <b>Décision 1</b> de l'Administrateur (15 points) [Dossier Me Brossoit]
30/08/16	[1° Dossier]: 2° Visite de la résidence des Bénéficiaires par l'Administrateur [Dossier Me Brossoit]
12/09/16	[1° Dossier]: Date d'émission de la " <b>Décision 2</b> " par l'Administrateur (15 points). [Dossier Me Brossoit]
12/12/16	[1° Dossier]: Date de l'audience au mérite (arbitrage) re: " <b>Décision 1</b> " & " <b>Décision 2</b> " l'Administrateur (7 points contestés, 1/7 en faveur des Bénéficiaires). [Dossier Me Brossoit]
<b>2ième Dossier / Demande d'arbitrage: Arbitre Claude Prud'Homme - Décision n° 3. → 6 Points traités dans cette demande</b>	
01/06/16	[2° Dossier]: À la demande des Bénéficiaires, l'Ent. Est venu faire des ajustements sur le niveau du terrain non fini près du garage (Relativement au Point N° 22 de l'Administrateur - CRÉPI SUR LE MUR DE CÔTÉ DU GARAGE).
20/09/16	[2° Dossier]: Dénonciation (1er envoi) des Bénéficiaires de "nouveaux" vices de construction (24 points au total)
26/09/16	[2° Dossier]: Dénonciation (2ième envoi) des Bénéficiaires de "nouveaux" vices de construction → ajout 2 points à la liste du 20/09/2016.
11/10/16	[2° Dossier]: Lettre Réponse de Maison D'Or (Ent.) aux Dénonciations [2° dossier] des Bénéficiaires (24 points).
03/11/16	[2° Dossier]: Lettre GCR (Administrateur) à Maison D'Or (Ent.) - Réclamation + avis réception lettre de Dénonciation [2° dossier] des Bénéficiaires. Annonce de la visite de l'Inspecteur / Conciliateur (J. Dubuc) le 22 novembre 2016.
22/11/16	[2° Dossier]: Visite de l'Inspecteur / Conciliateur (J. Dubuc) de l'Administrateur.
08/12/16	[2° Dossier]: Date d'émission de la " <b>Décision 3</b> " par l'Administrateur (28 points).
11/01/17	[2° Dossier]: Demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires
11/01/17	[2° Dossier]: Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires
27/02/17	[2° Dossier]: Tenue du 2° arbitrage effectué à la maison modèle de l'Entrepreneur. (6 points traités, 3 / 6 ayant été réglés AVANT l'arbitrage).
<b>3ième Dossier / Demande d'arbitrage: Arbitre Claude Prud'Homme - Décision n° 4. → 8 Points traités dans cette demande</b>	
10/01/17	[3° Dossier]: Dénonciation par les Bénéficiaires de vices de construction en référence avec
16/03/17	[3° Dossier]: Réception par GCR de la réclamation des Bénéficiaires
28/03/17	[3° Dossier]: Lettre GCR (Administrateur) à Maison D'Or (Ent.) - Réclamation + avis réception lettre de Dénonciation [3° dossier] des Bénéficiaires.
12/04/17	[3° Dossier]: Visite de l'Inspecteur / Conciliateur (J. Dubuc) de l'Administrateur.
27/04/17	[3° Dossier]: Date d'émission de la " <b>Décision 4</b> " par l'Administrateur (8 points).
25/05/17	[3° Dossier]: Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires (uniquement pour le point 7)
29/05/17	[3° Dossier]: Nomination de l'Arbitre (Claude Prud'Homme) par GAJD
19/06/17	[3° Dossier]: Réception par l'Arbitre du Cahier des pièces de l'Administrateur GCR
27/06/17	[3° Dossier]: Réception par l'Arbitre de la documentation principale des Bénéficiaires
22/08/17	[3° Dossier]: Réception par l'Arbitre de la documentaiton principale de l'Entrepreneur
29/08/17	[3° Dossier]: Réception par l'Arbitre de la documentaiton principale de l'Entrepreneur (CV M. Dion)
31/08/17	[3° Dossier]: Réception par l'Arbitre de la documentaiton principale de l'Entrepreneur (Expertise Byrne)
19/07/17	[3° Dossier]: Date du premier appel conférence pour ce présent dossier.
25/08/17	[3° Dossier]: Date du deuxième appel conférence pour ce présent dossier.
31/08/17	[3° Dossier]: Tenue du 3° arbitrage effectué à la résidence des Bénéficiaires. (1 point traité).

**VALEUR MAXIMALE DE LA RÉCLAMATION : Plus de 16,000 \$**

## LE LITIGE / INTRODUCTION

- [1] L'inspection de *Pré-Réception* de la résidence des *Bénéficiaires* a eu lieu le 18 décembre 2015 et l'immeuble en question est de type unifamilial isolé.
- [2] Le présent immeuble a fait l'objet d'une première réclamation (antérieure au présent dossier) où les *Bénéficiaires* ont contesté certains aspects des « *Décisions 1 et 2* » émises par le même *Administrateur* (GCR) que dans le présent dossier.
- [3] Cette réclamation a été entendue pour un premier arbitrage le 12 décembre 2016 par l'*Arbitre* Me Pierre Brossoit pour le compte du Groupe d'Arbitrage à Juste Décision (GAJD). La Sentence a été rendue le 6 janvier 2017 (Dossier GCR 108344-81 [1007] / GAJD 20161306).
- [4] Le 20 septembre 2016, les *Bénéficiaires* déposaient une « nouvelle » réclamation, qui a ensuite été amendée (ajouts de 2 nouveaux points) le 26 septembre 2016.
- [5] Ce deuxième dossier d'arbitrage des *Bénéficiaires* Jacquin – Tcheumaleu a été entendu devant moi, Claude Prud'Homme, *Arbitre* le 27 février 2017, toujours pour le compte du Groupe d'Arbitrage à Juste Décision. La Sentence a été rendue le 6 janvier 2017 (Dossier GCR 108344-266 [1023-32] / GAJD 20171101).
- [6] Ce présent dossier constitue donc un troisième arbitrage pour les parties au dossier.
- [7] Pour ce qui est de la date de la *Dénonciation* des *Bénéficiaires*, l'*Administrateur* allègue que cette date est le 10 janvier 2017 et les *Bénéficiaires*, eux, allèguent une date de dénonciation entre le 4 mai 2015 et environ la mi-septembre 2015, et ce basé sur la foi du document explicatif remis aux parties à cette période. Ce présent arbitrage fera la lumière concernant ce différend concernant ladite date de *Dénonciation*, car l'un des arguments de l'*Administrateur*, est à l'effet que la *Dénonciation* tardive des *Bénéficiaires* entraînerait d'office une *prescription extinctive*.
- [8] Pour ce troisième arbitrage, la visite des lieux par l'inspecteur de l'*Administrateur* a eu lieu le 12 avril 2017. Une nouvelle *Décision* a été rendue par l'*Administrateur* le 27 avril 2017 (dossier GCR 108344-418 [1033-42]).
- [9] Ce présent litige vise à la contestation par les *Bénéficiaires* d'une partie de cette « *Décision de l'Administrateur* », (la « *Décision* ») qui portait initialement sur 8 points. Les *Bénéficiaires* font appel d'un seul point auquel l'*Administrateur* a tranché en faveur de l'*Entrepreneur* lors de l'émission de sa *Décision*, soit le Point 7 (« **Point** ») ;  

Point n° 7 : Toit du garage
- [10] Plus précisément, le présent dossier concerne donc les travaux correctifs d'une portion du toit en pente du garage (pente faible de 1/12). La portion visée du différend porte sur une superficie d'environ 6'4 po. X 20' 10 ½ po. plus la portion des débords de toit. Les travaux de modification de la toiture ont été exécutés sans la documentation approuvée par un ingénieur, fait que les parties ne contestent pas.

- [11] Pour bien comprendre la problématique du présent arbitrage, il est important selon moi, de faire une rapide chronologie des événements constituant l'historique menant à cette demande des *Bénéficiaires*. Les dates d'occurrence des événements serviront de référence.
- [12] Tableau de la chronologie des événements relatifs aux travaux de réfection de la toiture :

**1er Dossier / Demande d'arbitrage: Arbitre Me Pierre Brossoit - Décision n° 1 (26 points dénoncés) et 2 (15 points dénoncés).**

07/03/16	Dénonciation par les Bénéficiaires de vices de construction à l'immeuble visé [Dossier Me Brossoit]
04/04/16	Courriel J. Popik (Entrepreneur) @ Bénéficiaire, spécifie que pas travaux avant accord. 2 options proposées
01/05/16	Modifications de la toiture par Entrepreneur (sans "approbation"), sans documentation, sans avis aux Bénéficiaires
03/05/16	Fermeture des soffites et fascias par Entrepreneur.
04/05/16	Visite de la résidence des Bénéficiaires par l'Administrateur (J. Dubuc, Conciliateur) [Dossier Me Brossoit]
04/05/16	Courriel du bénéficiaire à conciliateur / inspecteur Administrateur pour lui envoyer les photos et rapport sommaire des Bénéficiaires (C'est ce rapport que les Bénéficiaires allèguent avoir transmis à l'entrepreneur à l'été / début automne [septembre] à l'Entrepreneur). C'est aussi de ce document auquel on réfère à savoir s'il y aurait eu dénonciation ou pas entre début mai et Septembre 2016.
16/05/16	Date d'émission de la <b>Décision 1</b> par l'Administrateur portant sur 26 points (GCR, J. Dubuc) [Dossier Me Brossoit] <i>Au Point 15. Toit du garage (pages 12 et 13), Il y est fait mention dans la portion Analyse et décision que : « L'administrateur est d'avis que la situation concernant la bordure d'aluminium au bas du mur latéral droit de la maison rencontre les critères de la malfaçon au sens du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments neufs... L'Entrepreneur devra donc régler le point 15 mais uniquement à l'égard de la bordure d'aluminium que l'on retrouve à la rencontre du toit du garage et du mur latéral droit de la maison. L'entrepreneur devra donc apporter les correctifs nécessaires pour faire en sorte que la bordure métallique soit de même hauteur que celle que l'on retrouve en façade principale de la maison ».</i>
24/08/16	Avis des Bénéficiaires @ l'Administrateur du non respect des dates et / ou de la qualité des correctifs convenus à la <b>Décision 1</b> de l'Administrateur (15 points) [Dossier Me Brossoit]
30/08/16	2° Visite de la résidence des Bénéficiaires par l'Administrateur [Dossier Me Brossoit]
12/09/16	Date d'émission de la " <b>Décision 2</b> " par l'Administrateur (15 points). [Dossier Me Brossoit] <i>Au Point 15. Toit du garage (page 6), l'Administrateur fait état que des travaux correctifs ont été apportés par l'Entrepreneur et que la bordure est maintenant à la même hauteur que celle qui a été mise en place à la façade principale. L'Administrateur mentionne aussi l'insatisfaction du Bénéficiaire en regard aux travaux effectués et ce dernier demande maintenant à ce que le toit soit refait en entier.</i>
12/12/16	Date de l'audience au mérite (arbitrage) re: " <b>Décision 1</b> " & " <b>Décision 2</b> " l'Administrateur (7 points contestés, 1 / 7 en faveur des Bénéficiaires). [Dossier Me Brossoit]

- [13] Lors de l'arbitrage, les parties ont reconnu les qualifications et le titre d'expert, dans leurs domaines respectifs à l'ingénieur Peter Byrne (pour le compte de l'*Entrepreneur*) et à l'inspecteur-conciliateur M. Jocelyn Dubuc pour l'*Administrateur*.
- [14] Les parties ne se sont pas objectées au *voir-dire* de M. Ghislain Dion de la compagnie Construction Diham inc., sous-traitant exécutant pour le compte de l'*Entrepreneur* pour la réalisation des travaux d'érection de la charpente de la résidence des *Bénéficiaires*. M. Dion a aussi été la personne responsable de l'exécution des travaux de modification de la toiture faisant l'objet du présent différend. Le tribunal d'arbitrage reconnaît donc M. Dion à titre de témoin expert en plus de sa qualification de témoin de fait.
- [15] Les parties, lors de l'audience au mérite, n'ont émis aucun motif de récusation de l'arbitre et ne se sont pas objectées à son immunité ainsi qu'à son incontestabilité. Les parties ont témoigné sous serment.

## LES PIÈCES

[16] Les Pièces produites par les *Bénéficiaires* sont les suivantes :

- B-01 : Extraits des plans de la résidence des *Bénéficiaires* utilisés par l'*Arbitre* en début de l'arbitrage pour « localiser / définir » les lieux exacts de la présente problématique;
- B-02 : En Liasse, Courriels du *Bénéficiaire* Jacquin aux parties au dossier (incluant l'*Arbitre*), daté du 19 juin 2017 à **16:28**. Étaient incluses à ce courriel les pièces suivantes ;
- i) 108344-81 8-9-2016 DECISION SUPPLEMENTAIRE: Annexe du 1er rapport de la garantie
  - ii) Demande d'arbitrage 108344\_81 : Ma demande d'arbitrage du rapport 108344\_81
  - iii) PBR-ct-sentence arbitrale : Decision arbitrage de ma demande 108344\_81 [sic]
  - iv) Rapport administrateur 108344\_81 : rapport de la garantie # 108344\_81
  - v) Email : Email envoyé par le constructeur pour nous expliquer les 2 solutions possibles pour le toit.
  - vi) TPIC 2014 JUNE 2016.1 : document appelé dans le CNB 2005 pour la fabrication des fermes de toi [sic]
- B-03 : TPIC 2014 JUNE 2016.1 : document appelé dans le CNB 2005 pour la fabrication des fermes de toi [sic] – identique à la Pièce B-2 vi);
- B-04 : Courriel du *Bénéficiaire* Jacquin aux parties au dossier (incluant l'*Arbitre*), daté du 19 juin 2017 à **16:10** ;
- B-05 : Courriel du *Bénéficiaire* Jacquin aux parties au dossier (incluant l'*Arbitre*), daté du 19 juin 2017 à **16:29**. Était incluse à ce courriel la pièce suivante ;
- i) Une copie de ma déclaration a la garantie pour le rapport 108344\_418 [sic].
- B-06 : Lot de photos transmises par courriel par le *Bénéficiaire* Jacquin le 4 août 2017 aux parties à la demande de l'*Arbitre*. Les deux premières photos ont été prises AVANT les travaux de modification. Les autres photos (11), ont été prises APRÈS les travaux de modification de la toiture, mais avant le recouvrement de la toiture modifiée, du soffite et du fascia.
- B-07 : Demande d'arbitrage des *Bénéficiaires* datée du 13 juin 2016 ;

[17] Les Pièces produites par l'*Entrepreneur* sont les suivantes :

- E-01 : Rapport d'expertise déposé par l'ingénieur Peter Byrne pour le compte de l'*Entrepreneur* et daté du 15 août 2017. Ce document est basé sur les croquis de l'*Entrepreneur* et le témoignage de M. Ghislain Dion menuisier-charpentier. Est abordé dans ce rapport, uniquement le point structural suivant ;

Point n° 7 : Toit du garage

- E-02 : Schéma intitulé « Résistances thermiques minimales ». Identique à E-04 v);

- E-03 : Curriculum vitae de M. Ghislain Dion / menuisier-charpentier, sous-traitant en érection de charpente de bois de l'*Entrepreneur*. M. Dion est représentant de la compagnie Construction Diham inc. ;
- E-04 : En liasse, autres informations / documents transmis par l'*Entrepreneur* dans son courriel aux parties transmis le 22 août 2017 ;
- i) Le fichier «**CNB2005\_Partie11\_page58.pdf**» : Dessin montrant l'isolation des parties séparant un garage chauffé de l'air extérieur : source RBQ
  - ii) Le fichier « **Modif\_Truss\_S60\_18aout2017.JPG** » : Dessin Autocad basé sur ce que l'*Entrepreneur* allègue être les dimensions réelles du plan de toit fourni par le fabricant. En fait il s'agit d'une coupe de mur montrant la localisation des fermes de toit prévues et des fermes actuelles « abaissées » et des compositions d'isolation et de ventilation actuelles telles que modifiés par l'*Entrepreneur*. Source Gestion Clé d'Or
  - iii) Le fichier « **Résumé partie 11, code 2015 RBQ.jpg** », dessin qui montre les diverses valeurs d'isolation (requisés ?) dans une habitation. Source RBQ ?
  - iv) Le fichier « **Truss\_garage\_S60.pdf** » serait un plan de ferme de toit tel que fourni par le fabricant. Source fabricant de fermes de toit de l'Entrepreneur.
  - v) Le fichier « **CNB2005 aération 1po tableau5 (Medium).gif** » est un schéma des résistances thermiques minimales. Source CNB 2005 ? Aussi coté sous E-02
  - vi) Le fichier « **CNB2005\_Partie11\_page37.pdf** ». Il s'agit ici d'un tableau de données montrant les degré-jour vs le *Rapport minimum* – Source RBQ
  - vii) Et finalement, le fichier « **CNB2005\_Partie11\_page49.pdf** ». Ce dessin montre quelques méthodes pour obtenir l'isolation requise dans les toitures en pente, tout en conservant la ventilation requise. Source RBQ

[18] Les pièces « additionnelles / complémentaires » produites par l'*Entrepreneur* le 6 septembre 2017, suite à l'audience au mérite (31 août 2017) et à la demande de l'*Arbitre* sont les suivantes :

- E-05 : Transmis par courriel aux parties. Copie en format PDF du rapport d'expertise de l'ingénieur Byrne (*Trusco*). Identique à la Pièce E-01:
- E-06 : Copie non certifiée / approuvée du document de base ayant été produit en E-01, mais avec des dessins plus « clairs » pour en faciliter la lecture / la compréhension du document d'origine (Pièce E-01).

[19] Les Pièces produites par l'*Administrateur* sont les suivantes (toutes tirées du « *Cahier des pièces de l'Administrateur* », document daté du 27 janvier 2017) :

- A-1 : Document contractuel: Contrat préliminaire signé par les *Bénéficiaires* et l'*Entrepreneur* le 6 septembre 2015 ;
- A-2 : Document contractuel: Contrat de garantie signé par les *Bénéficiaires* et l'*Entrepreneur* le 6 septembre 2015 ;
- A-3 : Document contractuel: Formulaire d'inspection pré-réception signé par les *Bénéficiaires* et l'*Entrepreneur* le 18 décembre 2015 ;
- A-4 : Dénonciation et réclamation: Chaîne de courriels entre les *Bénéficiaires* et l'*Entrepreneur* en date du 11 janvier 2017 et à laquelle est jointe un document intitulé « *Truss design procedures and specifications for light metal plate*

*connected wood trusses (TPIC 2014)*», un *PowerPoint* (document que le *Bénéficiaire* qualifie de dénonciation de la problématique) et un extrait des plans de construction de la résidence des *Bénéficiaires* ;

- A-5 : Dénonciation et réclamation : En liasse : Le courriel de l'avis de 15 jours de l'*Administrateur* transmis à l'*Entrepreneur* et l'accusé de remise à ce dernier, datés du 28 mars 2017 ;
- A-6 : Dénonciation et réclamation : L'état des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises de Maison Clé d'Or en date du 12 juin 2017 ;
- A-7 : Décision : En liasse, la *Décision* de l'*Administrateur* datée du 16 mai 2016 et l'accusé réception de Poste Canada des *Bénéficiaires* daté du 18 mai 2016 ;
- A-8 : Décision : En liasse, la *Décision supplémentaire* de l'*Administrateur* datée du 12 septembre 2016 et l'accusé réception de Poste Canada des *Bénéficiaires* daté du 14 septembre 2016 ;
- A-9 : Décision : Sentence arbitrale (arbitrage n° 1 de l'Arbitre Brossoit) datée du 6 janvier 2017 / N° dossier de la Garantie : 1007 / n° dossier GCR : 108344-81 / n° dossier GAJD : 20161306 ;
- A-10 : Décision : En liasse, la *Décision* de l'*Administrateur* datée du 27 avril 2017 et l'accusé réception de Poste Canada des *Bénéficiaires* daté du 4 mai 2017. Le tribunal d'arbitrage note que cette *Décision* de l'*Administrateur* est celle que les *Bénéficiaires* contestent pour ce présent arbitrage ;
- A-11 : Décision : En liasse, le courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 29 mai 2017, auquel sont joints le formulaire de demande d'arbitrage des *Bénéficiaires*, l'accusé réception et avis de demande d'arbitrage de l'organisme d'arbitrage, la décision de l'*Administrateur* déjà décrite en A-10 et la désignation de l'arbitre ;
- A-12 : Décision : Curriculum vitae de Monsieur Jocelyn Dubuc.

## **CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE ET VISITE DES LIEUX**

- [20] Le tribunal d'arbitrage n'a pas effectué de visite de la résidence des *Bénéficiaires* pour ce dossier, étant donné que tous les éléments relatifs au présent dossier sont recouverts et ne sont plus visibles d'aucune façon. Considérant aussi que les *Bénéficiaires* ont aussi confirmé à l'*Arbitre* qu'il n'y avait ni dégradation ni trace d'infiltration visible, il fut décidé par le tribunal d'arbitrage qu'une visite n'était pas nécessaire.
- [21] Préalablement à l'arbitrage, le tribunal d'arbitrage a tenu deux téléconférences impliquant les parties au dossier. La première téléconférence a eu lieu le 19 juillet 2017. Le but premier de cette téléconférence était de déterminer de la recevabilité de la demande d'arbitrage (en fonction d'une défense de *Ras Judicata* ou d'*application de force de chose jugée*). Suite à la tenue de cette première téléconférence, l'*Arbitre* a rendu une *Décision interlocutoire* à l'effet que le présent arbitrage est recevable, compte tenu qu'il s'agit de faits nouveaux invoqués par le *Bénéficiaire*. Le Procès-Verbal de cette téléconférence a été transmis par courriel aux parties à l'intérieur des délais prescrits.

- [22] Une deuxième téléconférence préparatoire qualifiée de « spéciale » par l'*Arbitre* a été tenue le 25 août 2017.
- [23] L'objet de cette téléconférence, consistait dans un premier temps de déterminer si l'une des parties impliquées désirait effectuer une investigation approfondie (et destructive) des lieux.
- [24] Comme la réponse fut unanime et négative, l'*Arbitre* a demandé aux parties, si l'information transmise par l'*Entrepreneur* (notamment un croquis montrant les conditions d'exécution « réelles »), dans l'éventualité que cette dite information, une fois certifiée par un ingénieur, serait suffisante pour espérer en arriver à une potentielle *Entente*, étant donné que c'est le seul point en litige. Cette proposition a été déclinée par le *Bénéficiaire*. L'*Arbitre* a donc conclu de procéder avec l'arbitrage sans expertise détaillée des conditions d'exécution.
- [25] Le Procès-Verbal de cette deuxième téléconférence a été transmis par courriel aux parties à l'intérieur des délais prescrits.

## **FAITS ET TÉMOIGNAGES**

### **Point n° 7 : TOIT DU GARAGE (selon la numérotation de la *Décision* de GCR)<sup>1</sup>**

- [26] Préalablement au témoignage du *Bénéficiaire*, l'*Arbitre* à l'aide d'extraits de plans [Pièce B-01], déposés par le *Bénéficiaire* lors de l'arbitrage précédent (GRC 108344-266 / GAJD2071101), vérifie si sa compréhension de la localisation de la problématique de la structure est bien celle qu'il croit avoir comprise.
- [27] L'*Arbitre* désigne sur les divers plans (vue en plan) une bande d'environ 6'4 po. de large (sur la façade principale, à la droite du garage) X 20' 10 ½ po. de long (façade latérale droite) dans la portion du garage située à droite de la projection du plancher du 2<sup>ième</sup> étage de la résidence.
- [28] La toiture en question est un toit à pente faible (pente 1/12) qui est liée à une poutre (côté gauche) et repose de l'autre côté sur le mur du garage. La portée libre des fermes du toit est inférieure à 6'4 po. Le débord de toit est d'une largeur totale de 22 po. à partir de la « nue » du mur du garage.
- [29] Les parties présentes confirment que c'est bien la localisation de la problématique en litige.

### **Exposé et Preuve du *Bénéficiaire***

- [30] Le *Bénéficiaire* rappelle qu'au moment de la prise de possession (décembre 2015), le revêtement extérieur en *CanExel* n'était pas complété. Le revêtement à déclin n'a débuté qu'à la fin février 2016. Il a été constaté par les *Bénéficiaires* qu'il manquait les matériaux pour l'une des couleurs de *CanExel*.
- [31] C'est aussi à cette période, soit à la fin de février 2016 que les *Bénéficiaires* se sont aperçus de la problématique de la hauteur du toit du garage.

<sup>1</sup> Ce Point n° 7 Tiré de la *Décision* de l'*Administrateur* est daté du 27 avril 2017. Ce même Point n° 7, était numéroté comme Point n° 15 lors des 2 premières *Décisions* dans l'Arbitrage entendu devant l'Arbitre Me Brossoit, le 12 décembre 2016).



- [32] Le *Bénéficiaire* mentionne qu'une série d'échanges / communications avec l'*Entrepreneur* s'est initiée à partir de cette découverte. Plusieurs choix / options pour corriger la problématique ont alors été discutés.
- [33] Ces communications ont finalement mené à un choix entre 2 options qui ont été offertes aux *Bénéficiaires* par M. J. Popik – Représentant de l'*Entrepreneur*. Ces choix sont énumérés dans le courriel de M. Popik daté du 4 avril 2016 et intégré à la Pièce B-02 v) (partie intégrante du courriel de J. Dubuc (GCR) à B. Jacquin (*Bénéficiaire*) daté du 8 mai 2016. Il est notamment indiqué dans ce courriel de M. Popik que l'*Entrepreneur* laisse le choix au *Bénéficiaire* de choisir entre :
- « a) les « trust » [sic] seront coupés sur le dessus afin de réduire la hauteur du fascia ».
- « b) descendu et conservé tel quel, tout dépendant de votre décision ».
- [34] Le *Bénéficiaire* mentionne que les travaux de modification de la toiture ont été exécutés en avril et en mai 2016 et selon le *Bénéficiaire* les travaux de modification de la hauteur du toit du garage se sont terminés le ou vers le 1 mai 2016.
- [35] Les travaux ont été entrepris, sans que les *Bénéficiaires* n'aient communiqué leur choix de solution pourtant proposée par l'*Entrepreneur*. L'*Entrepreneur* a choisi de couper les fermes de toit (Choix a), alors que les *Bénéficiaires* auraient préféré le choix b), soit le retour aux plans initiaux en « descendant » les éléments structuraux sans les modifier.
- [36] Le *Bénéficiaire* Jacquin mentionne que la visite du conciliateur de l'*Administrateur* était prévue pour le 5 mai 2016. Mais 2 ou trois jours avant cette dite visite du conciliateur / inspecteur, l'*Entrepreneur* est venu fermer la totalité de la toiture, du bâti des soffites et fascias, des débords de toit etc. Avec la résultante, que le jour où l'inspection du représentant de l'*Administrateur* a eu lieu, il n'y avait plus rien à visualiser de la problématique alléguée.
- [37] Le *Bénéficiaire* mentionne que dans la *Décision* de l'*Administrateur*, que ce serait les *Bénéficiaires* qui auraient demandé à faire « baisser » la toiture de la manière qu'elle a été exécutée. Le *Bénéficiaire* réfute totalement cette allégation, car selon lui, les travaux ont été entrepris sans leur consentement, sans préavis, et sans connaître leur choix qui leur avait pourtant été offert.
- [38] Le *Bénéficiaire* déplore que tant dans la *Décision* que dans la *Décision Arbitrale* [re : arbitrage de Me Brossoit], nulle part il n'est fait mention des problèmes de structure du toit. Il n'y a que l'aspect esthétique de la problématique qui y est mentionné.
- [39] M. Jacquin mentionne même le refus « catégorique » du conciliateur / inspecteur de l'*Administrateur*, de faire référence à ce problème structural du toit (malgré sa dénonciation de janvier 2017) lors de la visite de la résidence (12 avril 2017). De fait, malgré son insistance, aucune mention n'est faite selon le *Bénéficiaire* Jacquin lors de la rédaction de la *Décision* d'avril 2017 de quelque problématique en regard avec la structure du toit du garage. L'*Administrateur* n'a mentionné dans son analyse que l'aspect esthétique de la toiture et qu'il y avait non-lieu en raison des sentences arbitrales antérieures et que ces dernières ont *force de chose jugée*.

- [40] Le *Bénéficiaire* explique les raisons qui motivent cette nouvelle *Dénonciation* pour le présent dossier.
- [41] Initialement, l'*Entrepreneur* avait laissé 2 choix aux *Bénéficiaires* pour « corriger » la problématique de la hauteur de la toiture. Or dans les faits, l'*Entrepreneur* a effectué les travaux sans consulter les *Bénéficiaires*. La construction initiale ne répondait pas aux plans et devis de construction : Le toit du garage devait être à 11' et non à 13'. L'exécution des travaux de correction faits par l'*Entrepreneur* ne respectait pas les Codes et normes en vigueur.
- [42] Par exemple, le Code National du Bâtiment (CNB) 2005 mentionne à l'Article 9.23.5.5, qu'une : « ...ferme ne doit ni être entaillée, ni percée, ni affaiblie de quelque autre manière que ce soit, à moins de tenir compte de cet affaiblissement dans les calculs ». [Réf. Pièce B-05 i)].
- [43] Le *Bénéficiaire* allègue de plus, que les travaux ont été exécutés sans plans.
- [44] Toujours en référence avec le CNB 2005, le *Bénéficiaire* mentionne qu'il y a eu non-respect de l'Article 9.23.13.11. Les « nœuds » des fermes de toit ne seraient pas conformes. Le *Bénéficiaire* mentionne qu'il a constaté que cesdits nœuds ne comportaient plus de plaque métallique (les *goussets* n.d.l.r.) pour les joindre, le tout étant remplacé par des éléments de bois. Le CNB mentionne entre autres, que les nœuds doivent être conçus conformément à la sous-section 4.3.1 (par une personne compétente). La conception – réalisation doit respecter les *Règles de l'Art*, tel que prescrit dans le document *Truss Design Procedures and Specifications for Light Metal Plate Connected Wood Trusses*, tel que transmis par le *Bénéficiaire* en Pièce B-03. Selon M. Jacquin la réalisation « *In Situ* » ne respecterait pas ces codes et normes.
- [45] Le *Bénéficiaire* témoigne à l'effet que les assemblages de toiture de la façade ont tous été coupés. Notamment au niveau fascia, M. Jacquin rapporte, que la structure de support du fascia (débord de toit) appuie directement sur le parement de façade, étant donné que les travaux de correction ont été effectués après l'installation du parement et que le menuisier n'a pas daigné retirer le parement avant d'installer le support de fascia. M. Jacquin mentionne que ce n'est pas dans les *Règles de l'Art* de procéder de cette façon et que les membrures de support auraient dû être raccordées directement à un élément de structure.
- [46] L'*Arbitre* demande au *Bénéficiaire* si ce dernier a pu constater quelque dégradation que ce soit suite aux travaux, du genre infiltrations, déflexion des matériaux, accumulation de glace au débord de toit ou quelque autre anomalie que ce soit. Le *Bénéficiaire* répond qu'il n'en a constaté aucune.
- [47] L'*Arbitre* demande ensuite au *Bénéficiaire* ce qu'il recherche / veut en regard des conditions existantes. M. Jacquin affirme qu'il cherche à éviter d'être face à des vices cachés alors que les garanties seront éventuellement terminées, il veut que l'ensemble de sa résidence soit conforme, et veut finalement s'assurer de la pérennité des travaux vs les vices cachés.

### **Contre-interrogatoire du Bénéficiaire par l'Entrepreneur**

- [48] Est-ce que le *Bénéficiaire* a « pointé » en vertu de quels articles du CNB (ou autre code et/ou norme) les travaux réalisés par l'*Entrepreneur* seraient déficients ? Le *Bénéficiaire* répond

par l'affirmative et il réfère M. Popik, entre autres à sa dénonciation n° 3 datée du 10/01/2017 [Pièce B-05 i)].

### **Contre-interrogatoire du *Bénéficiaire* par l'*Administrateur***

- [49] Le procureur de l'*Administrateur* demande au *Bénéficiaire* de lui expliquer en quoi consiste la problématique au juste ? Ce à quoi M. Jacquin répond, qu'il y a d'abord et avant tout le toit du garage qui a été construit « trop haut », et qu'ensuite pour « corriger » la situation, les fermes de toit ont été coupées sans respecter les codes et normes en vigueur et de plus, sans documentation. Finalement, ce n'est pas la méthode privilégiée par les *Bénéficiaires* à qui l'*Entrepreneur* avait pourtant laissé le choix.
- [50] Le représentant de l'*Administrateur* demande aux *Bénéficiaires* si un « désagrément » quel qu'il soit a pu être constaté jusqu'à ce jour ? Les *Bénéficiaires* répondent que non.
- [51] Me Boyer demande aux *Bénéficiaires* quand la présente problématique a tout d'abord été dénoncée ? Les *Bénéficiaires* répondent que pour l'*Entrepreneur*, la « Dénonciation » a eu lieu en avril 2016 et pour l'*Administrateur*, dès les premiers jours de mai 2016.

### **Exposé et Preuve de l'*Entrepreneur*.**

- [52] L'*Entrepreneur* mentionne n'avoir reçu le rapport d'expertise de l'ingénieur Byrne que la veille de l'arbitrage. Ce document, tel que préalablement annoncé aux parties, devait initialement être déposé avant la tenue de l'arbitrage. L'*Arbitre* demande aux parties si elles sont d'accord pour que ce document soumis tardivement soit admis en preuve à l'arbitrage. Comme il n'y a eu aucune objection, l'*Arbitre* admet le document de l'ingénieur Byrne. La Pièce est cotée E-01.
- [53] Le représentant de l'*Entrepreneur* explique qu'il a initié les démarches pour obtenir ce document de certification par un ingénieur en regard des travaux effectués par leur menuisier, uniquement dans le but de « sécuriser » les *Bénéficiaires* suite aux modifications qui ont été effectuées en avril – mai 2016. Rien n'obligeait l'*Entrepreneur* à produire une telle expertise.
- [54] L'*Entrepreneur* (M. Popik) explique aux parties le contenu de l'expertise de l'ingénieur Byrne.
- Partie « A » du document : Portion qui a été descendue et reposée (portion du toit de l'entrée principale)
  - Partie « B » du document : Portion où les éléments structuraux ont été coupés et refaçonnés. (Localisation du toit de garage 6'4'' large X 20' 10 ½ '' de long).
  - Partie « C » du document : Devanture / débords de toits entre l'entrée principale et le carré du bâtiment.
- [55] L'*Entrepreneur* (M. Popik) explique que les parties désignées par « A » et « B » de l'expertise de M. Byrne sont les plus « sensibles » des modifications. M. Popik explique pour chacun des secteurs / des parties, les travaux de modification qui ont été réalisés par leur sous-traitant charpentier – menuisier et fait une corrélation à chaque fois avec les explications développées dans l'expertise de M. Byrne

- [56] M. Popik explique que dans la Partie B (la plus grande des surfaces traitées), les parties verticales des fermes de toit ont été coupées, ce qui a rendu la membrure verticale encore plus forte (principe de « l'élanement » d'une membrure). La partie du dessus de la ferme (à angle) a été coupée et modifiée par le menuisier charpentier. Ce type de modification se rencontre à l'occasion et les menuisiers sont habiletés à le faire sans problème. M. Popik enchaîne ensuite en expliquant que l'isolation de la toiture qui a été refaite suite aux modifications, rencontre maintenant les plus hautes normes tel que précisé dans la Pièce E-02.
- [57] Concernant la problématique énoncée par le *Bénéficiaire* Jacquin. M. Popik débute par la description des modifications effectuées au bâti du débord de toit installé « par-dessus » les divers revêtements (parement à déclin *CanExel* et de maçonnerie de briques). M. Popik précise que le bâti est non structural, que sa seule fonction est visuelle et pour offrir un fond de clouage pour les matériaux de soffite et fascia. Donc c'est purement esthétique. Si éventuellement les *Bénéficiaires* désirent changer le revêtement de *CanExel*, les matériaux de soffite et fascia seront à enlever et changer de toute façon. Le fait que le parement soit toujours en place n'entraînera que très peu de travail supplémentaire pour éventuellement changer ledit parement à déclin (coupes additionnelles au pourtour des bâtis des débords de toit).
- [58] M. Popik poursuit avec ses explications des travaux, cette fois pour la Partie « C » des modifications de la toiture (toujours en référence avec les croquis de l'expertise de l'ingénieur Byrne). M. Popik précise que 2 petits « truss » sont ± « corrects ». Il précise toutefois que ce fait est sans conséquence pour l'intégrité et la solidité des travaux de toit et qu'encore une fois leur raison d'être est plus esthétique que fonctionnelle. M. Popik termine en précisant, que selon lui, les modifications actuelles sont « *over built* », c'est-à-dire au-delà des besoins des codes et normes en vigueur.
- [59] Le témoin expert de l'*Entrepreneur*, M. Dion de la firme Construction Diham inc., vient à son tour expliquer les circonstances entourant les travaux de modification de la toiture. (M. Dion est le représentant de la compagnie de sous-traitance pour l'*Entrepreneur* qui a initialement érigée la structure de la résidence des *Bénéficiaires* et est aussi la personne qui a effectué les modifications de la toiture).
- [60] M. Dion explique avoir exécuté les travaux selon « l'option n° 2 ». Selon son expérience et les conditions d'exécution, son choix a été basé en tenant compte du « look » original des plans, sans avoir à baisser toute la toiture et les murs. A aussi été considéré : qu'il n'y avait une portée libre que d'environ 6' (pour les fermes de toit) et selon son expérience, il a jugé que c'était « ok » de faire une fabrication « *homemade* ». M. Dion d'intervenir en précisant que c'est fréquent qu'un menuisier sur le chantier fabrique lui-même des « truss », selon les *Règles de l'Art*, et ce sans avoir de plans.
- [61] M. Dion poursuit en référence avec les travaux du toit au-dessus de l'entrée principale (Partie « A » selon les références de l'expertise Byrne). M. Dion précise que le 2/3 de la portée de ces fermes de toit est supporté sur les colonnes avant. Le 1/3 restant (près de la maison) est fixé à la résidence par un nombre suffisant de « *Tapcon* » (fixation mécanique) dans la brique de parement de façade.
- [62] M. Dion poursuit en mentionnant que le dernier hiver (2016 – 2017) était un « gros hiver ». Beaucoup de neige, des accumulations importantes de glace et malgré cela, la toiture a

résisté sans aucune problématique. Il n'y a pas eu de glaçons au niveau des soffites, signe selon lui qu'il y a une bonne ventilation au niveau du débord de toit. Le *Bénéficiaire* Jacquin confirme l'énoncé de M. Dion à savoir qu'il y a une bonne ventilation de la toiture, que l'isolation est adéquate (pour l'avoir visualisé) et qu'il n'y a pas eu de glaçons au niveau des soffites au printemps dernier.

[63] M. Dion termine en mentionnant qu'un autre des facteurs ayant fait en sorte qu'il choisisse l'option n° 2, est que la résidence était habitée au moment des travaux. Il désirait qu'il y ait le moins d'inconvénients possible pour les *Bénéficiaires*.

### **Contre-interrogatoire de l'Entrepreneur par les Bénéficiaires**

[64] M. Jacquin demande à M. Dion, si au moment de leur rencontre de mars 2016, les *Bénéficiaires* ont mis comme condition aux travaux de ne pas ouvrir le toit ? M. Dion répond que non.

[65] En référence avec la Partie « A » du rapport d'expertise de l'ingénieur Byrne. Il est mentionné que les fermes et l'assemblage de toiture au-dessus de l'entrée principale sont fixés à la brique de parement. Est-ce que la brique est structurale? La réponse de M. Dion est à l'effet que dans les présentes conditions, la brique est effectivement structurale. Ce à quoi le *Bénéficiaire* Jacquin est totalement en désaccord.

[66] M. Dion de préciser, que dans les circonstances actuelles, il n'y a en fait que 50% du 1/3 de toutes les charges supportées par le toit au-dessus de la porte d'entrée principale qui est « reprise » par la brique de parement et uniquement pour des charges verticales, les charges horizontales étant reprises par les colonnes de façade.

[67] M. Jacquin demande si l'expertise de M. Byrne montre le calcul du transfert de charge ? M. Dion répond que non ce détail n'est pas inclus à l'expertise de M. Byrne.

[68] Il est demandé à M. Dion qu'au moment d'entreprendre les travaux de modification de la hauteur de la toiture s'il avait reçu des consignes précises sur la méthode à privilégier ? Comme réponse, M. Dion mentionne qu'il n'a reçu comme consigne de l'*Entrepreneur* que la demande de régler la problématique de hauteur (15 po. « trop haut »), sans préciser toutefois, comment y parvenir.

[69] M. Jacquin demande à M. Popik si ce dernier a fait des inspections, des constats suite aux coupes des « truss » effectués par M. Dion ? M. Popik répond que non, pas systématiquement, il se fie au professionnalisme de son sous-traitant charpentier-menuisier.

[70] M. Jacquin demande également : pourquoi suite aux modifications de la toiture, qu'il n'y a pas eu de retour de la part de l'*Entrepreneur* pour confirmer que les travaux avaient été effectués « correctement » et que la structure était conforme ? M. Popik répond que son menuisier est un professionnel et se fie que son exécution des travaux, en vertu de son expérience, répondra aux *Règles de l'Art*.

[71] M. Jacquin termine en demandant à l'*Entrepreneur* s'il n'y a pas de vérification systématique des travaux de ses sous-traitants, comme par exemple ici des travaux de son menuisier ? M. Popik de répondre que ce dernier se fie au professionnalisme de ses sous-traitants. Il fait des « *spot check* », des inspections visuelles sommaires, mais ne mesure pas

tout ce qui est fait. Il y a certains indices lors de la construction qui l'informent si les travaux ont été correctement réalisés. Par exemple, si les poutrelles de plancher ont la longueur adéquate en fonction de la grandeur du solage coulé. En général, M. Popik se contente de ce genre de constats.

### **Contre-interrogatoire de l'Entrepreneur par l'Administrateur.**

[72] Aucune question de la part des représentants de l'Administrateur.

### **Exposé et preuve de l'Administrateur.**

[73] Me Boyer mentionne qu'il aimerait débiter son témoignage en faisant une courte récapitulation de la chronologie de la problématique. Pour ce faire, ce dernier nous réfère à la Pièce A-07 (*Décision* du 16 mai 2016, arbitrage de Me Brossoit), Point-15, page 12.

[74] Me Boyer interroge ensuite l'inspecteur M. Dubuc : Ce dernier avoue ne pas comprendre exactement l'objet réel de la réclamation du *Bénéficiaire* Jacquin. Il mentionne que le choix de méthode de correction a pourtant été pris par les *Bénéficiaires* eux-mêmes. La question de la « bande noire » non esthétique a été résolue à sa satisfaction. La demande faite à l'Entrepreneur dans la *Décision* a été réalisée. M. Dubuc mentionne avoir été de retour pour une nouvelle inspection suite aux représentations des *Bénéficiaires* en septembre (2016). Ceci en référence à la Pièce A-8, page 6 / 9, toujours au Point 15. TOIT DU GARAGE. Il mentionne avoir constaté que les corrections avaient été faites selon les *Règles de l'Art*.

[75] L'inspecteur Dubuc poursuit en mentionnant que les *Bénéficiaires* ont demandé et obtenu la tenue d'un arbitrage (Réf. Pièce A-9, Page 5 et 6, alinéas 15 à 19 – arbitrage Me Brossoit du 12 décembre 2016). Pendant cet arbitrage, les *Bénéficiaires* n'ont pas argumenté du fait que l'arbitrage ne traitait pas des points de structure du toit.

[76] M. Dubuc croit que l'Entrepreneur était en droit de modifier la toiture et les éléments structuraux. Mais il croit aussi que l'Entrepreneur aurait dû faire approuver les modifications apportées par un ingénieur. Il qualifie cette méthode de faire par l'Entrepreneur comme « pas la meilleure façon de faire ».

[77] Maintenant avec un plan en mains d'un ingénieur qui certifie que les travaux de l'Entrepreneur respectent les codes et normes, M. Dubuc ne comprend pas pourquoi les *Bénéficiaires* ne sont pas contents et ne comprend pas ce que veulent les *Bénéficiaires* maintenant. M. Dubuc mentionne aussi que les travaux ont été effectués en avril et / ou en mai 2016. Il ne comprend pas pourquoi les *Bénéficiaires* ont attendu avant de dénoncer la situation.

[78] Finalement M. Dubuc confirme avoir été « bête » et sec avec les *Bénéficiaires* lors de sa dernière visite au domicile des *Bénéficiaires* et avoir refusé de parler de la problématique de la structure du toit. Il n'a jamais saisi réellement la nature du problème et pour lui, la problématique avait été réglée avec l'arbitrage de Me Brossoit.

[79] Me Boyer demande à l'inspecteur Dubuc s'il a pu constater quoi que ce soit lors de ses visites en *contravention* avec le CNB ? Ce à quoi M. Dubuc que non, il n'y a aucune *dégradation* de la résidence des *Bénéficiaires*. Donc non, rien n'est en *contravention* et tout est exécuté selon les *Règles de l'Art*.

**Contre-interrogatoire de l'Administrateur par les Bénéficiaires.**

- [80] Suite à la visite de l'inspecteur de l'Administrateur le 4 mai 2016, il y a eu le lendemain un échange de courriel entre les Bénéficiaires et l'inspecteur de l'Administrateur (Pièce B-02 v)). Le Bénéficiaire Jacquin demande à M. Dubuc si ce dernier a fait une demande à l'Entrepreneur de « remettre le toit du garage en *condition neuve* »? – Ce à quoi M. Dubuc répond qu'à la date de réception dudit courriel, soit le 5 mai 2016, il est très tard dans le processus et de toute façon l'Entrepreneur n'est pas présent à ce moment-là.
- [81] Le Bénéficiaire demande qu'est-ce qu'une Règle de l'Art ? Me Boyer s'objecte à cette question, car ce n'est ni le lieu ni la place de parler de notions de droit et M. Dubuc n'est pas la personne pour répondre à cette question.
- [82] Le Bénéficiaire demande alors si les Règles de l'Art sont incluses au CNB ? M. Dubuc répond que oui elles le sont.
- [83] Le Bénéficiaire demande ensuite si les modifications effectuées à la toiture doivent répondre aux Règles de l'Art et au CNB ? Oui, les réponses sont toutes inscrites dans le Rapport d'expertise de l'ingénieur.
- [84] Le Bénéficiaire demande alors s'il y a eu *vice de construction* dans l'exécution des modifications? M. Dubuc répond que non, selon lui tout a été fait selon les Règles de l'Art.

**Contre-interrogatoire de l'Administrateur par l'Entrepreneur.**

- [85] Aucune question de la part des représentants de l'Entrepreneur.

**Réplique des Bénéficiaires.**

- [86] Les Bénéficiaires mentionnent que la maison n'est pas « conforme ». D'abord en référence aux plans et au CNB. Les réparations / modifications du toit se sont effectuées sans suivi de la part de l'Entrepreneur, sans dessins, ni documentation suivant les travaux et surtout, les travaux de modifications de la toiture ont été effectués d'une manière contraire à l'entente entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires.
- [87] Selon les Bénéficiaires, rien ne garantit à présent les travaux effectués par l'Entrepreneur.
- [88] En terminant, les Bénéficiaires demandent à ce que la toiture soit refaite en totalité en abaissant le mur du garage, le tout, tel qu'entendu avec l'Entrepreneur et tels que les plans de construction le montraient initialement.

**Réplique de l'Entrepreneur.**

- [89] L'Entrepreneur mentionne qu'avec le rapport d'expertise de l'ingénieur, on est venu valider aux Bénéficiaires la qualité des travaux effectués.
- [90] L'Entrepreneur mentionne cependant qu'il comprend la position des Bénéficiaires.

- [91] Cependant, l'*Entrepreneur* assure que dans les circonstances, les *Bénéficiaires* jouiront d'une résidence sans problématique pour au moins les 10 prochaines années, ce qui est bien plus que la période de couverture des garanties. Ils n'auront donc pas à craindre d'avoir à se « défendre » pendant cette période.
- [92] L'expertise de l'ingénieur Byrne est un « gros plus » au dossier. L'*Entrepreneur* note que malgré le fait que M. Byrne offre ses services à *Trusco* pour le design d'éléments structuraux, ce dernier ne travaille pas exclusivement pour *Trusco*. L'*Entrepreneur* mentionne que lorsqu'un ingénieur appose son sceau sur un document, ce n'est pas à l'aveugle ni à la légère.
- [93] L'*Entrepreneur* fait état que tout au long du processus arbitral, les *Bénéficiaires* n'ont à aucun moment démontré quelque malfaçon que ce soit en regard avec les travaux effectués, uniquement des appréhensions. Le rôle d'un entrepreneur général dans un projet de construction résidentiel, c'est de chapeauter des gens professionnels. Les sous-traitants engagés font partie de ces professionnels. L'*Entrepreneur* doit se fier à l'exécution des travaux des exécutants experts.
- [94] En référence avec le courriel de M. Jacquin à M. Dubuc du 5 mai 2016 : Les *Bénéficiaires* ne veulent ni plus, ni moins qu'une structure de maison neuve. Ils ne voulaient aucune rénovation ni coupure de membrures. Mme Bertrand mentionne que les *Bénéficiaires* n'ont pas transmis d'informations à l'*Entrepreneur* (par exemple photos + historique) avant la « conciliation ». Mme Bertrand mentionne aussi que fournir un plan de construction n'est pas la même chose que de fournir un plan *tel que construit* (« *As built* »). Mme Bertrand rappelle au tribunal d'arbitrage que si les *Bénéficiaires* ont initié ce nouvel arbitrage, ils n'ont pas daigné / jugé bon fournir une expertise pour prouver les situations dénoncées. Mme Bertrand de continuer à l'effet que les *Bénéficiaires* n'ont à ce jour constaté aucun problème visible suite aux travaux de modification de la toiture tels qu'effectués par l'*Entrepreneur*. Tout a été effectué selon les *Règles de l'Art*, règles qui ont été leurs cadres de référence tout au long du projet, notamment en ce qui a trait à l'Art. 2001 du CNB. M. Popik prend la parole et affirme qu'il n'y a pas eu de contre-expertise, ni même d'expertise effectuée par les *Bénéficiaires*. Les *Bénéficiaires* n'ont amené aucune preuve documentaire en regard aux problèmes dénoncés. Seules des hypothèses et des craintes ont été énoncées. M. Popik poursuit en précisant que rien n'obligeait l'*Entrepreneur* à produire le rapport d'expertise. Il a été produit uniquement pour sécuriser les *Bénéficiaires*.
- [95] En même temps que de rassurer les *Bénéficiaires*, l'expertise produite assure aussi la valeur monétaire de la propriété et l'intégrité structurale de cette dernière. M. Popik termine en précisant que les modifications ont été faites de bonne foi et exécutées dans des conditions pour accommoder les clients.

### **Réplique de l'Administrateur.**

- [96] Selon Me Boyer les *Règles de l'Art* sont des notions de droit. On pourrait les définir en des termes simples comme étant l'ensemble des procédures, règles, autorités, etc... C'est un concept qui peut être contestable.
- [97] Me Boyer rappelle que de l'avis de l'inspecteur M. Dubuc, il n'y a pas eu de *contravention* avec les *Règles de l'Art* dans l'exécution des travaux de modification effectués par l'*Entrepreneur*.



- [98] Me Boyer rappelle que dans le présent dossier : il n'y a aucune preuve apportée par les *Bénéficiaires*, il n'y a aucun *déficit*, tout semble avoir été exécuté selon les *Règles de l'Art*, les *Bénéficiaires* n'ont émis que des hypothèses, des doutes et des craintes. Il y aurait pu avoir un débat potentiel, mais les *Bénéficiaires* n'ont déposé aucune contre preuve.
- [99] Me Boyer demande aussi le rejet de la demande des *Bénéficiaires* en raison d'un délai de prescription extinctive (en référence avec la *Dénonciation*). Pour soutenir ses allégations, Me Boyer cite l'Article 10 alinéa 2, 3 ou 4 du Règlement de la RBQ. Me Boyer mentionne que la *Dénonciation* des *Bénéficiaires* a été transmise aux parties le 11 janvier 2017 [Pièce A-4]. Si on considère la date de la découverte de la problématique comme étant le 8 mai 2016, le délai de *dénonciation* excède de beaucoup le délai raisonnable reconnu par la cour. Donc l'*Administrateur* est en droit de demander le rejet de la demande des *Bénéficiaires* pour cause de prescription.
- [100] Concernant les frais de l'arbitrage, Me Boyer demande au tribunal d'arbitrage de se servir de son pouvoir discrétionnaire tel que spécifié à l'Article 123 du Règlement et demande que la totalité des frais de l'arbitrage soit imputée aux *Bénéficiaires*. Les raisons invoquées dans ce présent arbitrage, sont *futiles*, ne sont pas sérieuses ni comprises. Il n'y a eu aucune démonstration de dommage subi. Dans l'éventualité où ce seul Point de l'arbitrage serait rejeté par l'*Arbitre*, 100% des points le seraient alors « contre » les *Bénéficiaires*. Donc en vertu de l'Article 123, l'*Arbitre* serait en droit de demander le remboursement des frais d'arbitrage aux *Bénéficiaires*.

### **Supplique des Bénéficiaires.**

- [101] En référence avec les délais de prescription extinctifs, les *Bénéficiaires* rétorquent : - avoir fait une *Dénonciation* verbale et écrite en mai 2016. Le 5 mai, les *Bénéficiaires* remettaient à l'*Administrateur* un courriel (à l'attention de M. Dubuc) incluant un document *PowerPoint* comprenant photos et explications, qui selon les dires des *Bénéficiaires* constitue bel et bien une *Dénonciation*, et ce, même si elle n'en porte pas le nom formel. Les *Bénéficiaires* terminent en mentionnant que le même document (*PowerPoint*) a été remis à L'*Entrepreneur* au plus tard en septembre 2016.

### **Supplique de l'Administrateur.**

- [102] Le seul commentaire de Me Boyer en supplique en réponse au dernier commentaire des *Bénéficiaires*, est à l'effet que LA *Dénonciation* des *Bénéficiaires* est la Pièce A-04, qui elle, date du 11 janvier 2017.

## **ANALYSE**

### **Point n° 7 : TOIT DU GARAGE**

#### **I. Demande de rejet en raison du délai de Dénonciation**

- [103] Le Procureur de l'*Administrateur* a évoqué un non-respect dans le délai de *Dénonciation* des *Bénéficiaires* pour demander le rejet du seul et unique Point de la demande d'arbitrage initiée par les *Bénéficiaires*.

[104] Le tribunal d'arbitrage aura donc tout d'abord à statuer si la demande du procureur de l'*Administrateur* est recevable ou non. Pour statuer sur cette recevabilité, le tribunal d'arbitrage veut en premier lieu déterminer la nature du « type de travaux » effectués par l'*Entrepreneur* dans cette première partie de la *sentence arbitrale*.

[105] En effet, si la nature des travaux de modification devait s'apparenter à une remise en état et la réparation de dommages matériels causés par des travaux correctifs (Règlement Article 10.7), alors il n'y a pas de rejet possible pour les délais de dénonciation tardive, car cet Article 10.7 ne prévoit pas ni dénonciation, ni de délai de dénonciation. Cependant, si les travaux de modifications ne constituent pas des travaux correctifs au sens de l'Article 10.7 du Règlement, le tribunal d'arbitrage devra alors déterminer si la *Dénonciation* des *Bénéficiaires* est tardive ou non et cette fois en fonction des Articles 10.2 à 10.4 du Règlement, le tout comme allégué par le Procureur de l'*Administrateur*.

[106] D'entrée de jeu, revoyons les divers alinéas de l'Article 10 du Règlement :

[107] Dans le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs – Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1 r.8, en date du 1<sup>er</sup> mars 2017) on peut lire à l'Art. 10 (alinéa 1 et suivants) en référence avec les délais de dénonciation :

**10.** *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:*

*1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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. Pour la mise en œuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'Administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception ;*

*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. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;*

*3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;*

*4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;*

*5° 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 et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;*

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par des travaux correctifs;

[108] N.B. l'alinéa n° 6 de l'Article 10 du Règlement a été volontairement omis ici. Les soulignements et caractères gras ont été rajoutés par moi.

[109] Pour savoir si la nature des travaux de modification correspond à la définition de l'Article 10.7 du Règlement ou non, il serait bon de tenter de définir en quoi consistent des **travaux correctifs**.

[110] Le *Petit Larousse* ne définit pas le terme « *travaux correctifs* ». Mais le mot *correctif* lui-même se définit comme : « *Qui vise à corriger, à redresser.* » Donc par analogie, on peut avancer que le terme « *travaux correctifs* » appliqué dans le domaine de la construction pourrait se définir comme étant l'action d'entreprendre des tâches visant à corriger / redresser des travaux, qui à la base, présentaient un certain niveau de déficiences, de lacunes nécessitant un certain niveau de « réparations ». Donc au préalable, il doit y avoir eu un constat quelconque qu'une portion des travaux était non conforme et une demande, une décision d'y remédier.

[111] Voyons ce qu'il en est avec le dossier qui nous intéresse ici. Débutons avec la position de travaux correctifs au sens de l'Article 10.7 du Règlement.

[112] Lors de la téléconférence du 12 juillet 2017 tenu avec les parties et tel que mentionné au 3<sup>e</sup> paragraphe du Procès-Verbal de ladite téléconférence, il est mentionné que c'est plutôt en vertu de l'Article 10, alinéa 7, que s'oriente la « qualification » de la problématique de la toiture :

- « *Considérant aussi que la problématique alléguée semble directement liée aux travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur suite à l'émission de la Première Décision de l'Administrateur (16 août 2016).*
- *Considérant que selon le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, Article 10, alinéa 7 il est fait mention de : « La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir : - **La remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs** »*

*En considération des points qui précèdent, j'entendrai donc les parties dans ce présent arbitrage selon les meilleurs délais possible.*

- *Les parties sont donc avisées que l'arbitrage procédera sur ces bases. Les parties qui le désirent pourront soumettre de nouvelles documentations / preuves en considération avec cette décision du Tribunal d'Arbitrage. »*

*(Extraits du PV de la téléconférence tenue le 12 juillet 2017, page 3)*

[113] L'Arbitre a clairement énoncé que ce serait en vertu de l'Article 10 alinéa 7 que l'arbitrage se déroulerait. Donc, que les travaux de toiture exécutés par l'Entrepreneur consistaient à la réparation des dommages matériels causés par des **travaux correctifs**.

[114] Le tribunal d'arbitrage note que l'*Administrateur* ne s'est pas objecté à cette interprétation de la problématique dans les délais requis lors de l'envoi de la retranscription du Procès-Verbal en juillet 2017. Comme mentionné à l'Article 9 dudit Procès-verbal : « *Passé ce délai (de 48 heures suivant la réception du Procès-Verbal), les informations contenues dans ce procès-verbal seront considérées comme acceptées par les parties* ». Il n'y a eu aucune contestation des parties suivant l'envoi du Procès-Verbal de la téléconférence du 12 juillet 2017.

[115] Au-delà de cet aspect mentionné dans cette téléconférence, est aussi considéré le fait que les travaux de l'*Entrepreneur* pour la modification ont été terminés et recouverts à une date tellement près de celle de la visite de l'inspecteur (le recouvrement / la fermeture du toit et des bâtis des fascias ne se sont terminés que la veille de la visite de l'inspecteur), qu'à même le libellé du Point 15. TOIT DU GARAGE, il est clairement mentionné en référence avec problématique de la toiture :

« *Or, étant donné que cette malfaçon non apparente a été découverte et dénoncée à l'intérieur des délais mentionnés au Règlement, l'administrateur doit accueillir en partie la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 15.*

... *L'entrepreneur devra donc apporter les correctifs nécessaires pour faire en sorte que la bordure métallique soit de même hauteur que celle que l'on retrouve en façade principale de la maison.* » - Caractères italiques, gras et soulignements rajoutés par moi.

[116] Considérant que cette partie de la *Décision* de l'*Administrateur* fait suite à une inspection ayant eu lieu moins de 48 heures après la « fermeture » de la toiture par l'*Entrepreneur*, le tribunal d'arbitrage considère qu'effectivement, la nature des travaux effectués par l'*Entrepreneur* pourrait définitivement s'apparenter à des *travaux correctifs*. Même le libellé de la rédaction de la *Décision* de l'*Administrateur* parle de « *correctifs* ». Bien qu'ici il n'est question que d'un seul élément de cette toiture (le reste de ladite toiture ayant été modifié / corrigé juste avant l'inspection de l'*Administrateur*), le fait demeure que les travaux effectués sont en réaction avec une erreur manifeste de construction qui ne correspondait pas aux plans de construction. **Il s'agit définitivement de travaux correctifs selon l'interprétation du tribunal d'arbitrage.**

[117] Maintenant, si on regarde la problématique de la *Dénonciation* du point de vue de celui évoqué par l'*Administrateur*, l'important est donc de définir si le vice ou la problématique potentielle n'a pas été dénoncée hors des délais prescrits par le Règlement. Si, comme l'allègue l'*Administrateur* ce devait effectivement être le cas, pour ce seul motif, le tribunal d'arbitrage n'aurait d'autres choix que de rejeter ce Point de la réclamation des *Bénéficiaires*.

[118] L'argument évoqué par le procureur de l'*Administrateur* est à l'effet que la *Dénonciation* des travaux correctifs de la toiture soit couverte par un délai de prescription extinctive que les *Bénéficiaires* auraient excédés étant donné que la découverte du vice ou de la malfaçon (même le procureur ne savait pas trop comment qualifier la problématique, étant lui-même incapable de statuer en fonction de quel alinéa de l'Article 10 il demandait le rejet) ait eu lieu le 8 mai 2016, alors que la dénonciation elle a eu lieu, selon la date de dépôt de la Pièce A-04, le 11 janvier 2017. Ce délai de dénonciation représente environ 8.3 mois, ce qui excède, selon Me Boyer, la notion de *délai raisonnable* qui serait fixée à 6 mois selon la jurisprudence récente.

[119] Si les *Bénéficiaires* ne contestent pas le fait qu'un document intitulé « Dénonciation # 3 » [Pièce B-05 i)] n'ait été transmis qu'en date du 10 janvier 2017, ces derniers argumentent cependant que le document *PowerPoint* [Annexe jointe à la Pièce A-04] a été transmis d'abord à l'*Administrateur* et ce, dès le mois de mai 2016. Les *Bénéficiaires* ont aussi évoqué les échanges de courriels initiés le lendemain de la visite d'inspection du conciliateur M. Bolduc et qui constituent aussi une *Dénonciation* écrite de la problématique, et ce même si le document n'en porte pas formellement le titre. Les *Bénéficiaires* mentionnent aussi que ce même document *PowerPoint* aurait été remis à l'*Entrepreneur* entre le mois de mai 2016 et le mois de septembre 2016, sans toutefois trouver de trace de cette date de transmission.

[120] Bien que le document *PowerPoint* ne porte ni le titre formel de *Dénonciation*, ni de preuve de date de transmission, il n'en demeure pas moins que ce document « dénonce » une problématique de manière substantiellement assez précise.

[121] Si on considère en plus les divers échanges entre les *Bénéficiaires* d'une part et l'*Entrepreneur* et l'*Administrateur* d'autre part, et aussi la *Demande d'arbitrage* [Pièce B-07] déposée par les *Bénéficiaires* le 13 juin 2016, où 2 des 3 points énoncés (notamment les Points 7 et 15) réfèrent directement aux travaux de la toiture et des « réparations non conformes », le tribunal d'arbitrage considère alors que tant l'*Administrateur* que l'*Entrepreneur* ont reçus des avis écrits respectant les délais raisonnables de *Dénonciation* et ce, même si ces documents ne portaient pas le titre de *Dénonciation* proprement dit.

[122] C'est donc en considération de tout ce qui précède que la demande de la part de l'*Administrateur* pour un rejet en raison d'un délai de dénonciation non respecté est rejetée.

## II. Analyse sur le fond

[123] Les *Bénéficiaires* ont mentionné des faits importants dans leur témoignage :

- L'*Entrepreneur* avait explicitement laissé le choix aux *Bénéficiaires* de la méthode de correction à préconiser ;
- L'*Entrepreneur* a finalement exécuté les travaux sans tenir compte du choix exprimé des *Bénéficiaires* ;
- Les travaux de modification ont été faits sans plans et sans documentation des modifications effectuées ;
- Aucune vérification ni « approbation » des travaux n'a été faite par un ingénieur suite aux travaux de modification des éléments structuraux, et ce, malgré le fait que sur les plans de construction il s'y trouve la mention suivante :

« *FERMES DE TOIT : Les fermes de toit devront être approuvées par l'ingénieur du fabricant... »*

- Manifestement, selon les informations entendues et transmises à l'*Arbitre*, l'*Entrepreneur* n'a pas fait approuver les modifications aux éléments de structure du toit ici référencés ;
- Finalement, quelle qu'en soit la raison, le fait demeure, que quelques jours à peine avant la visite de l'inspecteur de l'*Administrateur*, l'*Entrepreneur* a réalisé les travaux de modification et a ensuite refermé toiture et débord de toit, ce qui rendait dès lors impossible toute inspection des modifications de la toiture.

- Il est clair aussi que la problématique de l'aspect structural de la toiture n'a fait l'objet d'aucune *Décision* de l'*Administrateur*, ni n'a été abordée dans l'un des arbitrages déjà effectués pour cette résidence et ce malgré que les *Bénéficiaires* aient abordé la problématique dès mars 2016.
- Il est vrai aussi que l'inspecteur de l'*Administrateur* a refusé d'inscrire à son rapport d'inspection toute référence à la problématique de structure du toit. L'inspecteur de l'*Administrateur* l'a lui-même confirmé en arbitrage.

[124] Comme preuve, les *Bénéficiaires* ont transmis des échanges de courriels entre eux et l'*Entrepreneur* et le représentant de l'*Administrateur* [Pièce B-02]. Si ceux-ci font état principalement des points relevés ci-haut, ils n'informent pas le tribunal d'arbitrage de quelque preuve factuelle de quelque nature que ce soit quant à une potentielle malfaçon ou un non-respect de quelque norme que ce soit dans l'exécution.

[125] Les *Bénéficiaires* ont aussi déposé des photos [Pièce B-06] de la période des travaux, avant que le contreplaqué ne vienne recouvrir la toiture et bâti de fascia. Des copies des *Décisions* antérieures applicables font aussi partie du lot de documents déposés par les *Bénéficiaires*. Finalement, les *Bénéficiaires* ont transmis un guide complet de conception de fermes de toit d'une centaine de pages [Pièce B-03] pour venir soutenir leur prétention à l'effet que les fermes de toit, telles que modifiées / fabriquées *in situ*, ne rencontraient pas les normes requises.

[126] Si le témoignage des *Bénéficiaires* a eu le mérite d'éclaircir un tant soit peu la problématique dénoncée, cependant, le tribunal d'arbitrage n'a entendu aucun nouvel élément de preuve, ni de contravention en regard aux codes et normes en vigueur, ni de malfaçon ou de non-respect d'exécution des travaux selon les *Règles de l'Art*.

[127] Le tribunal d'arbitrage note d'ailleurs que malgré les suggestions répétées aux parties de présenter une expertise / investigation complète, les *Bénéficiaires* (tout comme les autres parties) ont choisi de ne pas effectuer les démarches nécessaires pour effectuer une telle évaluation documentée de la condition de la toiture telle que réalisée par l'*Entrepreneur*.

[128] Le tribunal d'arbitrage est au fait qu'une telle inspection / expertise aurait demandé d'avoir à démolir une partie du plafond du garage ou des revêtements muraux / de toiture pour avoir accès aux travaux de modification exécutés par l'*Entrepreneur*. Mais aucune des parties a opté pour réaliser une telle expertise « destructive ».

[129] Du côté de l'*Administrateur*, le tribunal d'arbitrage note que sa « dernière » *Décision* n'aborde aucunement la problématique de la structure. Tant l'*Administrateur* que le *Bénéficiaire* en ont fait mention dans leur témoignage à l'effet que M. Dubuc a volontairement omis d'aborder cette problématique dans sa *Décision* d'avril 2017 [Pièce A-10]. En outre, aucune preuve documentaire n'a été transmise par l'*Administrateur* dans ce présent dossier.

[130] Du côté de l'*Entrepreneur*, ceux-ci ont déposé plusieurs documents préalablement à l'arbitrage [Pièces E-02, E-04 qui ont été transmises par courriel le 22 août 2017]. Plusieurs de ces documents étaient des extraits de certains codes et normes en vigueur, relativement aux exigences en matière d'isolation et de ventilation minimale requises dans les constructions avec un garage attenant.

- [131] Deux des documents transmis par l'*Entrepreneur* représentaient les conditions d'exécution rapportées par le témoin menuisier-charpentier (M. Ghislain Dion). Le premier est un croquis CAD d'une coupe de mur à la rencontre du toit du garage. On y montre les différences de hauteur du toit, le type de bâti effectué / modifié et les conditions d'isolation et de ventilation de toiture qui auraient été exécutées [Pièce E-04 ii)].
- [132] Le second est un dessin de ferme de toit, probablement réalisé par un fournisseur d'éléments préfabriqués de charpente de bois. L'*Entrepreneur* nous explique que c'est un dessin d'une ferme de toit typique, telle que modifiée. Ce dessin de ferme de toit ne mentionne pas le nom du fournisseur et ne comporte ni sceau d'ingénieur ni signature.
- [133] Au moment d'entreprendre l'arbitrage, ces documents référencés aux paragraphes 130 à 132 représentaient ce qui se rapprochait le plus d'une preuve, de quelque nature que ce soit. On notera aussi que ces 2 documents étaient la base d'une proposition de l'*Entrepreneur* qui suggérait de faire certifier / approuver ces documents avant la tenue de l'arbitrage. Une téléconférence a même eu lieu en relation avec ces deux documents pouvant ultérieurement être certifiés / approuvés, le tout étant pour vérifier si ces documents certifiés seraient suffisants pour être la base d'une entente potentielle. Nous référons ici au PV de la téléconférence tenue le 25 août 2017. Les *Bénéficiaires* ont refusé cette proposition de l'*Arbitre* lors de ladite téléconférence.
- [134] À l'ouverture de l'arbitrage, l'*Entrepreneur* propose aux parties de déposer l'expertise de l'ingénieur Byrne, document qui devait être déposé dans les jours précédant l'arbitrage, mais qui n'a été terminé que la veille de l'arbitrage. Le tribunal d'arbitrage note que ce document avait d'une part été annoncé aux parties lors d'une téléconférence précédant l'arbitrage d'une part et d'autre part, suivant la proposition de l'*Entrepreneur* de déposer cette expertise, les parties et l'*Arbitre* ont accepté à l'unanimité le dépôt de cette pièce pendant l'arbitrage. Ce document a été déposé sous la cote E-01.

### **III. Appréciation de la preuve**

- [135] En l'absence d'expertise réalisée suite aux travaux, le tribunal d'arbitrage n'a d'autres choix que de considérer uniquement la preuve documentaire et la preuve testimoniale qui lui ont été soumises.
- [136] D'un côté, nous avons des observations des *Bénéficiaires* qui sont inquiets pour leur résidence, vu que l'*Entrepreneur* a pour ainsi dire agi en « catimini ». Ce dernier faisant fi des ententes conclues avec les *Bénéficiaires*, exécutant les travaux sans plans et sans documenter leurs travaux, ne faisant pas inspecter les modifications structurales. De plus, peut-être est-ce le fruit d'une coïncidence (ou pas), l'*Entrepreneur* est ensuite venu « fermer » / recouvrir la toiture et le bâti du fascia à peine 48 heures avant la visite de l'inspecteur de l'*Administrateur*. Cette façon de faire par l'*Entrepreneur* vient légitimer les appréhensions des *Bénéficiaires*. Mais au-delà des craintes exprimées, aussi justifiées soient-elles, quelle est la preuve apportée par le témoignage et les documents déposés par les *Bénéficiaires*? Aucune. Sur les photos, on peut constater certaines des parties de l'exécution des travaux de modification de l'*Entrepreneur*. Mais les *Bénéficiaires* n'ont pu démontrer aucun non-respect ou « contravention » avec quelque code ou norme en vigueur de façon concrète. Tout est resté dans le domaine de l'hypothétique et du théorique. Pas de photo explicite, pas de rapport d'expert.

- [137] Les *Bénéficiaires* se disent inquiets pour leur résidence et la perte de valeur potentielle de celle-ci. Cependant, ils ont confirmé que bien que l'hiver 2016 ait été rigoureux en termes de quantité de neige et d'accumulation de glace, rien n'a pu être constaté par ces derniers suite à ces conditions hivernales « sévères » et qui auraient pu révéler une situation problématique.
- [138] De fait, la toiture du garage a gardé son aplomb et aucune déflexion n'est visible. Aucune infiltration dans la toiture du garage non plus. Rien à constater non plus quant à de potentiels problèmes de ventilation d'entre toits qui se manifesteraient par des accumulations de glaçons sous le soffite ou à la limite du débord de toit. Les *Bénéficiaires* eux-mêmes l'ont confirmé pendant l'arbitrage. Où sont donc les dommages, les malfaçons d'exécution qui feraient en sorte que la Garantie des maisons neuves devrait intervenir dans cet arbitrage ? Le tribunal d'arbitrage ne saurait dire. Le simple constat qu'il n'y ait pas de problèmes à l'heure actuelle, n'est peut-être pas une preuve en soit, mais le fait qu'il n'y ait pas d'expertise qui viendrait indiquer au tribunal d'arbitrage en regard de quelle règle ou norme il y aurait « contravention » laisse bien peu d'interprétation pour l'issue du présent dossier. Le tribunal d'arbitrage note que les seuls éléments potentiels de preuve ont pleinement été couverts par l'expertise de l'ingénieur Byrne.
- [139] Les méthodes d'exécution de l'*Entrepreneur* en regard avec ce qui a déjà été mentionné peuvent apparaître discutables, mais ceci n'est pas couvert par la Garantie des bâtiments neufs.
- [140] D'autre part, l'*Entrepreneur* a présenté certains documents tant avant que pendant l'arbitrage. Si certains sont des normes de l'industrie en référence avec l'isolation et la ventilation des toitures, et plus spécifiquement des garages attenants à une résidence, (documents génériques) certains ont à tout le moins le mérite d'avoir tenté de représenter une partie du moins, des conditions réelles de l'exécution.
- [141] L'*Entrepreneur* a donc jugé à propos de présenter au meilleur des connaissances de la personne qui a exécuté les travaux de modifications (le charpentier-menuisier M. Dion), des croquis et des plans de la manière dont se sont effectués les travaux [Réf. Pièces E-04 ii) et E-04 iv)]. Par ces croquis, il a tenté de démontrer que selon lui, la réalisation rencontrait les codes et normes en vigueur, notamment au niveau de l'isolation et de la ventilation d'entre toits.
- [142] De plus, bien qu'elle n'ait été transmise que très tardivement, l'expertise de l'ingénieur Byrne est une pièce maîtresse dans la preuve déposée dans ce dossier. Ce document a été préparé par l'ingénieur Byrne, témoin expert ayant laissé une impression très positive lors de son implication dans le dossier d'arbitrage précédent. Sa crédibilité et son professionnalisme ne font aucun doute pour moi.
- [143] Son implication en tant qu'expert dans ce présent dossier est d'autant plus importante, car bien qu'il ne soit pas à la solde exclusive du fournisseur d'éléments préfabriqués *Trusco* (ceux qui ont fourni les fermes de toit d'origine de la résidence), le fait qu'il y ait eu revue par l'ingénieur-concepteur des dites fermes revêt une signification toute particulière. Sans même se prononcer sur le contenu de l'expertise déposée, le tribunal d'arbitrage considère ce document [Pièce E-01], bien que fourni TRÈS tardivement, un peu comme étant l'équivalent d'un document préparé au moment des modifications effectuées, à l'exception près que l'ingénieur n'a pas visualisé les travaux (un peu assimilable à un plan *tel que*



*modifié*). Il s'est fié en lieu et place au témoignage du charpentier-menuisier Dion qui lui a expliqué ce qui a été effectué en avril et mai 2016.

- [144] Malgré les limitations de n'avoir visualiser lui-même les travaux, sur la foi du témoignage et l'expertise / l'expérience de M. Dion, l'expert Byrne semble avoir été satisfait et rassuré des informations transmises, étant donné que ce dernier a produit et scellé un rapport d'expertise en référence avec les travaux de modifications exécutés en 2016.
- [145] Le rapport d'expertise lui-même est simple et facile à comprendre. Bien que dépourvu du détail des calculs, il explique dans un niveau de détail respectable, les interventions et modifications qui ont été effectuées par l'équipe de charpentiers menuisiers. Trois secteurs des travaux (A, B et C) sont identifiés, chacun avec les particularités et description des assemblages composant l'ensemble des travaux réalisés. Chacune des membrures de chacune des parties A, B et C sont montrées en Annexe. On y constate notamment que les plaques de jointement métalliques des fermes de toit (goussets de fermes de toit), ont été remplacées par des plaques de contre-plaqué vissées.
- [146] On ne note aucune restriction ni limitation à « l'approbation » de l'ingénieur Byrne sur ce qui lui a été rapporté par M. Dion.
- [147] Le rapport d'expertise rapporte même l'exécution et les caractéristiques tant de l'isolation que de la ventilation d'entre toit (et ce, même si ce n'est pas un domaine d'ingénierie).
- [148] Et au final, sur un en-tête de la compagnie Structures Trusco inc. (le fournisseur des éléments de structure préfabriqués de la résidence), l'ingénieur Byrne scelle, signe et date l'ensemble des éléments du rapport d'expertise.
- [149] Tel que mentionné précédemment, le tribunal d'arbitrage estime qu'un rapport d'expertise fait au moment de l'exécution des travaux documentant les changements effectués à la toiture et scellé par la suite, serait un rapport d'expertise qui ressemblerait très sensiblement à celui qui a été déposé à la Pièce E-01.
- [150] Dans les circonstances, le tribunal d'arbitrage reconnaît la valeur dudit rapport d'expertise, tant pour la sécurité des occupants présents et futurs, que pour assurer qu'il n'y ait perte de la valeur potentielle de la résidence suite aux travaux de l'*Entrepreneur*.
- [151] Étant donné qu'aucune défaillance ou perturbation n'a pu être constatée suite aux travaux, étant donné aussi que les *Bénéficiaires* n'ont pu fournir quelque preuve que ce soit en relation avec quelque contravention que ce soit en référence aux codes et normes en vigueur, étant donné finalement que les seules lacunes d'exécution reprochées à l'*Entrepreneur* par les *Bénéficiaires* sont entièrement couvertes par le rapport d'expertise de l'ingénieur Byrne, le tribunal d'arbitrage se prononce en faveur d'un rejet de la demande des *Bénéficiaires*.

## **FRAIS D'ARBITRAGE**

- [152] Comme pour un dossier d'arbitrage précédent impliquant les mêmes parties, pour la même résidence, le tribunal d'arbitrage a de nouveau été saisi d'une demande de la part du procureur de l'*Administrateur*.

[153] Me Boyer demande à ce que l'*Arbitre* utilise son pouvoir discrétionnaire quant à l'application de l'Article 123 du Règlement. Le départage des coûts de l'arbitrage devrait selon lui tenir compte que le seul Point traité pendant cette séance d'arbitrage pourrait être rendu en faveur de la position déjà présentée par la *Décision* de l'*Administrateur*. De nouveau, Me Boyer plaide que cette 3<sup>ième</sup> procédure d'arbitrage maintenant représente un zèle excessif de la part des *Bénéficiaires* et à certains égards, est *frivole*. Toujours selon Me Boyer, une procédure d'arbitrage *n'est pas une méthode de validation d'une problématique particulière*.

[154] C'est donc en considération de ce qui précède, que Me Boyer demande que les frais d'arbitrage incombent en totalité aux *Bénéficiaires* ou à tout le moins, soient partagés à 50 % - 50 % entre les *Bénéficiaires* et l'*Administrateur*.

### **Décision du tribunal d'arbitrage en regard à la demande de départage des FRAIS D'ARBITRAGE**

[155] Encore une fois pour le présent dossier, il est vrai, comme l'anticipait Me Boyer, que le seul Point débattu pendant cet arbitrage a été rendu en faveur de la position exprimée dans la *Décision* de l'*Administrateur*. Donc les *Bénéficiaires* n'ont eu gain de cause sur aucun point.

[156] Il est vrai aussi qu'il s'agit ici d'un troisième arbitrage pour les mêmes acteurs et pour la même résidence. Cependant, la répartition des frais d'arbitrage ne doit pas être perçue comme un moyen réglementaire ou dissuasif du nombre d'arbitrage(s) auquel les parties peuvent se prévaloir. Je ne crois pas que ça soit la mission du Règlement de le faire non plus, du moins je n'ai rien constaté à cet effet dans le libellé du Règlement.

[157] Dans le cas présent, Le tribunal d'arbitrage a pris en considération la légitimité pour les demandeurs (ici les *Bénéficiaires*) de recourir à l'arbitrage, et ce indépendamment de toute autre procédure passée ou future.

[158] Dans le présent dossier, plusieurs facteurs ont fait en sorte que les *Bénéficiaires* n'ont pas eu droit à l'information requise pour les informer, pour les sécuriser quant aux travaux de correction à faire.

[159] Tout d'abord, malgré un engagement de l'*Entrepreneur* de laisser le choix des méthodes de correction aux *Bénéficiaires*, les travaux ont débuté, sans trop d'avis et surtout, en ne respectant pas le choix de méthode privilégié par les *Bénéficiaires*.

[160] Les travaux ont été faits sans la présence d'un ingénieur ou d'un inspecteur. Les modifications apportées n'ont pas été documentées. L'*Entrepreneur* n'a pas avisé non plus les *Bénéficiaires* des raisons du choix de la méthode privilégiée. Aucune certification des modifications n'a été fournie aux *Bénéficiaires*, et ce, jusqu'à tout récemment. Et en dernier lieu, les travaux ont été recouverts et donc rendus non accessibles à une vérification / inspection, et ce, à peine 48 heures avant la visite de l'inspecteur de l'*Administrateur*.

[161] Cette série d'événements engendrés par l'*Entrepreneur*, tout en gardant leurs clients sans réelle information pertinente, est selon mon appréciation, plus que suffisante pour légitimer le droit aux *Bénéficiaires* de demander une troisième fois l'arbitrage.

[162] Rappelons finalement que jusqu'à la réception de l'expertise de l'ingénieur Byrne, la preuve, même du côté de l'*Entrepreneur* n'était pas très convaincante.

[163] Considérant ces faits, le tribunal d'arbitrage rejette la demande du procureur de l'*Administrateur* en regard avec les frais de l'arbitrage.

[164] Les frais d'arbitrage seront donc à la charge de l'*Administrateur* tel que prévu à cet Article 123 du Règlement.

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

**REJETTE** la demande des *Bénéficiaires* pour le Point n° 7 – TOIT DU GARAGE,

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

**EN FOI DE QUOI**, j'ai signé le 9 octobre 2017.



---

M. Claude Prud'Homme, ing., LL.M.  
Arbitre / GAJD