

ARBITRAGE
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (Chapitre B-1.1, r. 8)
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
CCAC S17-112201-NP

9222-7529 QUÉBEC INC.
Entrepreneur

c.

MARIE-CHRISTINE CAYER
ET ALAIN BOURBEAU
Bénéficiaires

Et :

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)
L'Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour l'Entrepreneur:	M ^e Philippe Morisset Monsieur Frédérick Langlois Madame Geneviève Langlois Monsieur Guillaume Bertemes Monsieur Yves Gilbert
Pour les Bénéficiaires :	M ^e Stéphane Audy Monsieur Alain Bourbeau Monsieur Frédéric Gagnon Monsieur Bernard Dionne
Pour l'Administrateur :	M ^e Pierre-Marc Boyer Monsieur Jocelyn Dubuc
Dates de l'audience :	26, 27 et 28 juin 2018
Date de la décision :	16 août 2018

Description des parties

ENTREPRENEUR

9222-7529 Québec Inc.
a/s M^e Philippe Morisset
Joli-Cœur Lacasse S.E.N.C.R.L.
1134, Grande Allée Ouest, bureau 600
Québec, Qc. G1S 1E5

BÉNÉFICIAIRES

Madame Marie-Christine Cayer
Monsieur Alain Bourbeau
a/s M^e Stéphane Audy
KSA, Avocats
5790 boul. Étienne-Dallaire, bureau 203
Lévis, Qc. G6V 8V6

ADMINISTRATEUR

M^e Pierre-Marc Boyer
La Garantie de construction résidentielle (GCR)
7171 rue Jean-Talon Est, bureau 200
Anjou Qc. H1M 3N2



PIÈCES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 25 janvier 2016 ;
- A-2 : Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 25 janvier 2016 ;
- A-3 : Formulaire d'inspection préreception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 6 juin 2016 ;
- A-4 : En liasse, un courriel de l'avis de réclamation transmis par l'Administrateur aux Bénéficiaires [notre ajout : *et à l'Entrepreneur*] le 17 août 2017, auquel est jointe une lettre datée du 13 juillet 2017 ainsi que l'accusé de remise à l'Entrepreneur ;
- A-5 : Chaîne de courriels entre l'Administrateur, l'Entrepreneur et les Bénéficiaires datés du 19 juillet et des 17, 19 et 21 août 2017 ;
- A-6 : Courriel transmis par les Bénéficiaires à l'Administrateur le 23 août 2017 auquel est jointe une lettre datée du 14 août 2017 ;
- A-7 : Courriel transmis par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur le 1^{er} septembre 2017 auquel est jointe une expertise des Laboratoires d'Expertises de Québec Ltée ;
- A-8 : Courriel transmis par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur le 1^{er} septembre 2017 auquel est jointe une expertise du Groupe Trifide ;
- A-9 : Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 4 octobre 2017 ;
- A-10 : L'état des renseignements d'une personne morale au Registre des Entreprises de 9222-7529 Québec Inc. daté du 28 novembre 2017 ;
- A-11 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 16 juin 2017 et l'accusé de réception de Postes Canada de l'Entrepreneur daté du 20 juin 2017 ;
- A-12 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 26 octobre 2017 et l'accusé de réception de Postes Canada de l'Entrepreneur daté du 30 octobre 2017 ;
- A-13 : Notification de l'organisme d'arbitrage datée du 23 novembre 2017, à laquelle sont jointes la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur transmise par ses avocats Bélanger Paradis le 22 novembre 2017 par télécopieur à l'organisme d'arbitrage et la décision déjà soumise en A-11 ;
- A-14 : Curriculum vitae de Jocelyn Dubuc ;
- A-15 : 1^{ère} dénonciation datée du 5 avril 2017 des Bénéficiaires à l'Entrepreneur, l'Administrateur mis en copie conforme.

L'Entrepreneur a soumis les pièces suivantes :

- E-1 : Soumission du 19 mars 2015 ;
- E-2 : Soumission du 18 janvier 2016 ;
- E-3 : Contrat d'entreprise (25 janvier 2016) ;
- E-4 : Plans ;
- E-5 : Facture Canac du 21 avril 2016 ;



- E-6 : Crédits et extras pour le projet de Marie-Christine Cayer et Alain Bourbeau ;
 E-7 : Explications de Axel-B pour tous les points concernant la dénonciation ;
 E-8 : Échange de courriels des 12 et 13 juillet 2017 ;
 E-9 : Rapport d'expertise daté du 24 avril 2018 d'Yves Gilbert, ingénieur ;
 E-10 : CV Yves Gilbert ;
 E-11 : Manuel canadien d'ingénierie des fondations 4^e édition ;
 E-12 : Factures d'expert d'Yves Gilbert.

Les Bénéficiaires ont soumis les pièces suivantes :

- B-1 : Photos prises par l'Entrepreneur avec courriels de transmission ;
 B-2 : Photos prises par les Bénéficiaires ;
 B-3 : CV Bernard Dionne ;
 B-4 : En liasse, factures d'expertise.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
Visite des lieux.....	5
Le droit.....	5
Les différends	7
PREUVE	10
L'Entrepreneur.....	10
Frédéric Langlois	10
Geneviève Langlois	12
Guillaume Bertemes	13
Geneviève Langlois, suite.....	14
Yves Gilbert.....	14
Les Bénéficiaires	19
Alain Bourbeau	19
Frédéric Gagnon.....	24
Bernard Dionne	27
Frais d'expert.....	27
L'Administrateur.....	27
Décision du 16 juin 2017	27
Décision du 26 octobre 2017	29
PLAIDOIRIES	33
L'Entrepreneur.....	33
Les Bénéficiaires	38
L'Administrateur.....	40
Réplique de l'Entrepreneur	42
Ambiguïté de la décision.....	42
Obligation de dénonciation par l'Entrepreneur	42
Délai raisonnable et contrat de garantie.....	42
Demande de rejet quant au mur de la cage d'escalier	42
Demande d'ordonnance par le Bénéficiaire personnellement	43
DÉCISION	44
Fardeau de preuve.....	44
La couverture du Plan de Garantie	45
Les différends à trancher de la demande d'arbitrage	46



Y a-t-il malfaçon? Point 1 (26 octobre 2017); Points 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12 et 14 (16 juin 2017)	47
Le Guide de performance de l'APHCQ	51
Points 4. Moulures d'aluminium mal fixées et 5. Moulure de la fenêtre de la salle de bain principale (26 octobre 2017); Points 7. Porte escamotable de la chambre principale et 15. Revêtement extérieur sauf ce qui était couvert par le point 3 du 26 octobre 2017	56
Absence de couverture alléguée	56
La dénonciation à la préreception des malfaçons apparentes et le nouveau paragraphe 2 de l'article 17 du <i>Règlement</i>	56
Le délai de six mois allégué - le <i>Règlement</i> et le Contrat de garantie	60
La dénonciation du 19 juillet 2017 ou autre(s) point(s) dénoncés après l'année de la réception.....	62
Décision inexécutable et demande subsidiaire de détailler les travaux correctifs	63
Obligation d'analyser avec les Bénéficiaires afin de trouver une solution.....	63
La méthode corrective	65
Nouvelle décision contradictoire?	72
Demande d'ordonnance par le Bénéficiaire personnellement	76
FRAIS	77
Frais de l'arbitrage	77
Frais d'expertises.....	77
Réclamation de l'Entrepreneur pour ses frais d'expertises.....	77
Réclamation des Bénéficiaires pour leurs frais d'expertises.....	78
CONCLUSION	79

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 22 novembre 2017 et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 18 janvier 2018.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

Visite des lieux

- [3] L'audition, qui a duré deux jours et demi, a été précédée d'une visite des lieux.

Le droit

- [4] L'Entrepreneur a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) :

19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai



pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

[5] La Cour d'appel du Québec, dans trois arrêts, a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public :

[5.1] en 2013 dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*¹ :

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*. Régime d'ordre public^[5], le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. ;

[5.2] en 2011 dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*² :

[13] Le Règlement est d'ordre public. Il détermine notamment les dispositions essentielles du contrat de garantie en faveur des tiers. Le contrat doit de plus être approuvé par la Régie du bâtiment (art. 76);

[5.3] en 2004 dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*³ :

[11] Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...].

[6] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*⁴ :

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les

¹ 2013 QCCA 1211 Renvoi [5] : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*.

² 2011 QCCA 56.

³ AZ-50285725, J.E. 2005-132.

⁴ 2007 QCCS 4701 (Hon. Michèle Monast, j.c.s.).



dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

[7] La Cour suprême affirme dans *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*⁵ :

14 [...] Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. [...]⁶.

Les différends

[8] Lors de la conférence de gestion du 25 janvier 2018, l'Entrepreneur a fait part du différend qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher.

[9] Le procureur de l'Entrepreneur a mentionné que les différends qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher sont les points 1 à 5 de la décision de l'Administrateur rendue le 26 octobre 2017, autant :

[9.1] pour des raisons techniques sur le fond ;

[9.2] que pour l'absence de couverture : il soutient que le(s) moment(s) de découverte des problématiques alléguées est(sont) hors la période de couverture de ces problématiques par le Plan de garantie géré par l'Administrateur ;

[9.3] ces points sont :

1. Parallélisme et verticalité des murs ;
2. *Jonction toit et revêtement de fibrociment* ;
3. *Revêtement extérieur/clous* ;
4. Moulures d'aluminium mal fixées ;
5. Moulure de la fenêtre de la salle de bain principale ;

[9.3.1] quant au point 2 : à l'audience, l'Entrepreneur a déclaré se désister de sa demande d'arbitrage du point 2 *Jonction toit et revêtement de fibrociment* ;

⁵ 2006 CSC 14.

⁶ « 26. La présomption qu'un tribunal administratif peut aller au-delà de sa loi habilitante — contrairement à celle qu'il peut se prononcer sur la constitutionnalité — découle du fait qu'il est peu souhaitable qu'un tribunal administratif se limite à l'examen d'une partie du droit et ferme les yeux sur le reste du droit. Le droit n'est pas compartimenté de manière à ce que l'on puisse facilement trouver toutes les sources pertinentes à l'égard d'une question donnée dans les dispositions de la loi habilitante d'un tribunal administratif. Par conséquent, restreindre la capacité d'un tel tribunal d'examiner l'ensemble du droit revient à accroître la probabilité qu'il tire une conclusion erronée. Les conclusions erronées entraînent à leur tour des appels inefficaces ou, pire encore, un déni de justice. »



- [9.3.2] quant au point 3 : à l'audience, les Bénéficiaires ont déclaré renoncer à leur réclamation et à la décision de l'Administrateur en leur faveur quant au point 3 revêtement extérieur/clous, en considération de quoi, l'Entrepreneur s'est désisté de sa demande d'arbitrage quant à ce point 3, devenue sans objet.
- [10] Juste au début de l'audience le 26 juin 2018, l'Entrepreneur a ajouté comme éléments de contestation :
- [10.1] que la décision de l'Administrateur du 26 octobre 2017 était non exécutable puisqu'elle ne faisait pas la liste des travaux à effectuer, en se référant tout simplement à deux rapports d'experts des Bénéficiaires sans autre précision ;
- [10.2] si le Tribunal d'arbitrage en venait à la conclusion qu'il fallait effectuer des travaux correctifs, les travaux devront être précisés :
- [10.2.1] quelles sont les normes et tolérance pour savoir ce qui est acceptable ou non pour ces travaux.
- [11] À la toute fin de l'audience le 28 juin 2018, après les plaidoiries et pendant sa réplique, l'Entrepreneur a ajouté comme élément de contestation :
- [11.1] quant au mur de la cage d'escalier, que ce point fut rejeté lors de la première décision du 16 juin 2017 et n'a pas été porté en arbitrage.
- [12] La décision du 26 octobre 2017 a suivi une première décision du 16 juin 2017.
- [13] Lors d'une conférence de gestion, un débat a eu lieu sur la portée de la demande d'arbitrage quant au point 1 de la décision du 26 octobre 2017, le procureur de l'Administrateur alléguant qu'aucune demande d'arbitrage n'avait suivi la décision du 16 juin 2017, alors que le procureur de l'Entrepreneur d'alors, alléguait qu'en portant en arbitrage le point 1 de la décision complémentaire du 26 octobre 2017, les points de la décision du 16 juin affectée par la décision complémentaire du 26 octobre 2017 étaient aussi portés en arbitrage.
- [14] Considérant
- [14.1] que la décision du 26 octobre 2017 au point 1, parle de décision complémentaire à la décision du 16 juin 2017 mais omet de mentionner à quels points précis de la décision du 16 juin cette décision du 26 octobre est complémentaire ou s'il s'agit d'une décision sur un nouveau point ;
- [14.2] que le Tribunal d'arbitrage a conclu à un potentiel de problème d'interprétation vu l'absence de mention « complémentaire à quel point » ;
- [14.3] qu'il y a lieu d'éviter les frais d'un débat potentiel et coûteux ;
- [14.4] que l'ancien procureur de l'Entrepreneur, a considéré qu'en portant en arbitrage le point 1 de la décision complémentaire du 26 octobre 2017, les points de la décision du 16 juin affectée par la décision complémentaire du 26 octobre 2017 étaient aussi portés en arbitrage ;



[14.5] qu'une partie n'a pas à subir de préjudice dans le présent dossier à supposer que l'interprétation de son ancien procureur sur la portée de sa demande d'arbitrage, connue de tous depuis plusieurs mois et qui ne prenait aucune autre partie par surprise, aurait été jugée contestable par le Tribunal d'arbitrage ;

[14.6] que le Tribunal d'arbitrage peut faire appel à l'équité en vertu de l'article 116 du *Règlement*, si « l'interprétation stricte du règlement est susceptible d'entraîner un déni de justice parce qu'elle ne permet pas d'en appliquer l'esprit et d'assurer la protection des droits des parties » (*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*⁷) ;

[14.7] que, de toutes façons, les parties peuvent être d'accord de façon unanime de lui donner compétence juridictionnelle pour trancher des différends hors les termes de l'article 106 du *Règlement* ;

le Tribunal d'arbitrage a débuté l'audience en demandant à l'Entrepreneur quels étaient les points de la décision du 16 juin 2017 pour lesquels il considérait que sa demande d'arbitrage sur le point 1 de la décision du 26 octobre 2017 emportaient également une demande d'arbitrage.

[15] Cette liste fournie par l'Entrepreneur en début d'audience a fait l'objet de quelques objections de la part de l'Administrateur suivi des Bénéficiaires qu'ils ont par la suite décidé de retirer suite aux discussions de part et d'autre au début de l'audience.

[16] Après discussions, les parties ont accepté la position du Tribunal d'arbitrage exprimée en début d'audience, soit que le point 1 de la décision du 26 octobre 2017 est une décision complémentaire à la première décision du 16 juin 2017, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur porte aussi les points suivants de cette dernière décision du 16 juin 2017, liste de points fournie par ce dernier en début d'audience, soit :

1. Mur intérieur croche à gauche de l'entrée principale ;
2. Mur intérieur croche devant l'entrée principale ;
3. Porte escamotable entre l'entrée et le salon ;
7. Porte escamotable de la chambre principale ;
8. Mur entre la douche et la toilette ;
9. Douche croche et mal alignée ;
10. Dessus du bain podium ;
11. Côté du bain podium ;
12. Chambre pour enfant/mur croche ;
14. Patio arrière ;
15. Revêtement extérieur sauf ce qui était couvert par le point 3 du 26 octobre 2017.

⁷ 2007 QCCS 4701 (Hon. Michèle Monast, j.c.s.).



[17] La portée non explicitée spécifiquement du point 1 de la décision du 26 octobre 2017 par rapport à la décision du 16 juin 2017 a fait l'objet d'un autre débat, comme nous le verrons aux paragraphes [373] et suivants.

PREUVE

[18] Le Tribunal d'arbitrage retient de la preuve les éléments qui suivent.

L'Entrepreneur

Frédéric Langlois

[19] Frédéric Langlois est président de la société Entrepreneur.

[20] Il a participé à la construction d'une trentaine de maisons depuis huit ans.

[21] Ce n'est pas lui qui a finalisé les contrats mais Geneviève Langlois.

[22] La soumission a été préparée par Geneviève Langlois.

[23] Ce n'est pas lui qui a fait les plans, le Bénéficiaire *est allé voir celui qui dessine les plans.*

[24] Il affirme :

[24.1] qu'il y a eu beaucoup de modifications aux plans, qui prévoyaient un plafond de 8' au rez-de-chaussée alors que le contrat prévoit 9' ;

[24.2] qu'on a demandé un extra, une modification à 9' alors que les plans prévoyaient 8' ;

[24.3] on a retardé le chantier pour faire venir des petits murets d'un pied pour que le mur total (mur 8' et muret 1') ait 9'.

[25] Il est retourné sur le chantier pour effectuer des travaux correctifs (joints, scellant, etc.).

[26] L'Entrepreneur a perdu sa licence puis l'a rétablie pour finaliser le présent dossier d'arbitrage mais ce renouvellement n'inclut pas une accréditation auprès de l'Administrateur.

[27] Lors du contre-interrogatoire, il parcourt les pièces suivantes :

[27.1] E-1 : soumission de l'Entrepreneur du 22 mars 2015 signée par Geneviève Langlois et les Bénéficiaires, qui prévoit :

[27.1.1] Intérieurs : Plafond de 9 pieds au R[ez-]D[e]C[haussée] (ajouts du soussigné entre les []) ;

[27.2] E-2 : soumission 18 janvier 2016 signée par Geneviève Langlois⁸ qui prévoit :

⁸ La pièce E-2 produite n'est signée que par Geneviève Langlois.



- [27.2.1] Intérieurs : Plafond de 9 pieds au R[ez-]D[e]C[haussée] (ajouts du soussigné entre les []) ;
- [27.3] E-3 : contrat d'entreprise du 25 janvier 2016 signé par Geneviève Langlois et les Bénéficiaires, qui prévoit :
- [27.3.1] page 4 sur 12, #3.6.0 : Plafonds de 9 pieds au RDC ;
- [27.3.2] il affirme que cela n'est pas le devis, qu'il y a un autre document qu'est le devis (commentaire du soussigné : non produit à l'audience) ;
- [27.4] E-4 : plans; il affirme :
- [27.4.1] qu'il ont été fait par un sous-traitant, Pierre Dion (commentaire du soussigné : ce dernier n'a pas témoigné à l'audience) ;
- [27.4.2] que « celui qui fait le plan fait ce que le contrat dit » et que le plan dit bien 8 pieds pour le plafond ;
- [27.4.3] que le plan (qui prévoit 8 pieds) a été approuvé par le client ;
- [27.4.4] qu'il y a eu beaucoup de discussions dont le contenu ne fait pas l'objet d'un écrit dans le domaine de la construction et le client était satisfait avec des plans qui prévoyaient 8 pieds ;
- [27.5] E-7 : explications de l'Entrepreneur à la réclamation des Bénéficiaires, quant au patio (page 16), à la question quel est le trou dont il est fait mention au texte qui suit :

« Cette situation a été dénoncée à Monsieur Bourbeau durant la construction. Un problème de trous déjà établi par le fournisseur Freneco ne fonctionnait pas avec la réalité du chantier. Ainsi les gars ont dû faire une modification qui modifiait à coup sûr l'esthétique. Tout le monde le savait. Le problème d'équerrage touchant le patio était connu et apparent au moment de l'inspection pré réception. Par ailleurs, aucun problème de structure n'a été dénoncé et il s'agit plutôt d'une considération esthétique. La réclamation à cet égard doit donc être rejetée à notre avis. »

il répond que :

- [27.5.1] le fournisseur n'a pas mis le trou à la bonne place et « *on a dû forcer le patio pour qu'il fite avec le toit* », il s'agit de soutenir le toit, il était impossible de tasser la poutre vers l'intérieur sinon on affaiblissait la structure de la porte patio ;
- [27.5.2] le patio était droit, on l'a tassé pour qu'il *fite* avec le toit, c'est sûr qu'il n'est plus d'équerre, on a dû le tasser pour qu'il *fite* avec le tout ;
- [27.5.3] le fournisseur a été engagé par l'Entrepreneur ;
- [27.5.4] il a discuté des problèmes du patio avec le Bénéficiaire quand le toit a été mis en place ;



- [27.5.5] il lui a expliqué la problématique et lui a dit qu'il ne pouvait pas faire mieux ;
- [27.5.6] il n'y a pas eu d'entente, il n'y a pas eu de mésentente ;
- [27.6] B-1, page 7 de 14 : une photo, il affirme « *c'est moi qui travaille sur la membrane en bas, qui doit être bien protégée, ça fait partie des travaux d'un charpentier, je la plaçais [...]* ».
- [28] À la question si le prix a été fait en fonction d'un Rez-de-Chaussée à 9 pieds, il répond « *oui c'est ça* ».
- [29] Il ajoute que le client n'a rien payé pour passer de 8 pieds à 9 pieds, qu'il y a une eu une feuille extra/crédit.
- [30] La maçonnerie du foyer tout comme celle à l'extérieur à l'avant était exclue de contrat.
- [31] La peinture intérieure était exclue du contrat.
- [32] Il a corrigé une partie du gypse en haut du foyer, « *ça ne marche pas plus aujourd'hui car le client voulait ça comme ça* ».
- [33] Quant à l'assemblage des murs, il est difficile de ne pas suivre les plans car ils sont sur mesure, on a suivi les plans intégralement.

Geneviève Langlois

- [34] Geneviève Langlois s'occupe de la comptabilité et des contrats de l'Entrepreneur.
- [35] Quant à la soumission E-1, c'est elle qui l'a préparée.
- [36] Elle prépare la soumission avec ce que le client demande.
- [37] Elle a rencontré le client chez lui, et suite à sa demande « on » a fait la soumission.
- [38] Quant aux plans (pièce E-4), « on » s'entend sur leurs demandes, les clients disent ce qu'ils veulent, il y a plusieurs modifications, mais on ne change pas la soumission et on ne change pas les plans à chaque fois qu'il y a une modification de discutée.
- [39] Elle dit qu'il y a toujours des modifications qui sont discutées entre les parties.
- [40] Pour les plans (E-4), son sous-traitant Dion a rencontré le client, c'est le client qui dit ce qu'il veut.
- [41] Quand on reçoit le contrat, à la signature du contrat on fait signer chaque page du plan par le client, on fait toujours signer le plan en même temps que le contrat.
- [42] La signature du contrat (E-3) a eu lieu chez le client.
- [43] À la question que le contrat dit 9 pieds de mur au rez-de-chaussée par rapport au plan qui dit 8 pieds, elle répond que « *on a fait un ajustement avec Freneco pour*



que le tout ait 9 pieds, on a eu la confirmation que la fondation était solide » mais « on n'a pas changé le plan car c'est cher pour le client ».

[44] Elle a cité quelques éléments mentionnés sur la pièce E-6 (crédits et extras).

[45] Quant à la facture de Canac (pièce E-5), elle affirme que cela montre que quand on a commandé des clous avec fibrociment c'était des clous galvanisés.

Guillaume Bertemes

[46] Guillaume Bertemes s'occupe de la gestion et de l'exécution des chantiers et assiste Frédérick et Geneviève Langlois dans l'exécution de leurs tâches.

[47] À la question s'il y a eu des problèmes, il répond :

[47.1] qu'il y a eu un ajustement avec le toit à l'arrière car on a vu que les trous n'étaient pas à la bonne place, que le gros des discussions à ce sujet a eu lieu avec Freneco ;

[47.2] puis à l'escalier du rez-de-chaussée à l'étage, pour que les murs aient 9 pieds, on a dû modifier la cage, la première marche à l'entrée et le poteau ont été crédités.

[48] La réception (inspection préreception) -

[48.1] s'est « *très bien passé, on a noté ce qui est à corriger, ce qui restait à faire* » ;

[48.2] il l'a faite avec Frédérick Langlois et les deux Bénéficiaires ;

[48.3] « *on a suivi le formulaire* » ;

[48.4] tout au long il a expliqué qu'il y avait peut-être de petits défauts, c'est comme ça, ce n'est peut-être pas parfait ;

[48.5] si « on » lui avait dit quelques choses il l'aurait notées, tout ce que le Bénéficiaire lui a dit de noter, il l'a noté ;

[48.6] on a surtout parlé de la moulure à l'arrière qui restait à poser pour le patio ;

[48.7] quant au bain (points 10 et 11), il dit « *je ne pense pas qu'on ait parlé de ça* » ;

[48.8] la visite a duré peut-être une heure et demie – deux heures, le temps de suivre le formulaire, de visiter l'intérieur et l'extérieur ;

[48.9] c'est lui qui a complété le formulaire.

[49] Le toit à l'extérieur a été laissé comme cela, sans finition, à la demande du client.

[50] La moulure d'aluminium du patio n'est pas fixée pour montrer au client « *veux-tu ça ou pas ça, on voulait l'accord du client* ».

[51] Il a effectué des travaux par la suite.



[52] Sur le formulaire (pièce A-3), l'annotation « le patio arrière n'est pas terminé OK FL. Corriger l'escalier extérieur sur le côté droit de la maison OK FL ; faire le toit sur le côté droit OK FL » est de l'écriture de Geneviève Langlois.

Geneviève Langlois, suite

[53] Geneviève Langlois intervient pour expliquer que le document a des annotations, si les travaux n'avaient pas été parachevés on aurait eu une dénonciation, d'où les annotations OK que cela a été fait.

Yves Gilbert

[54] Yves Gilbert est un ingénieur de plus de trente ans d'expérience, expert en structure et comportement de bâtiments, reconnu comme témoin expert par le Tribunal d'arbitrage.

[55] Il a reçu le mandat de l'Entrepreneur de qualifier la qualité de la structure du bâtiment, à la lumière des deux décisions rendues par l'Administrateur et les rapports d'expert des Bénéficiaires (LEQ et Groupe Trifide, pièces A-7 et A-8), les commentaires de l'Entrepreneur (pièce E-7) et les « documents » de l'Entrepreneur.

[56] Il a procédé à une visite des lieux le 4 avril 2018.

[57] Son inspection a été visuelle, il s'est aussi fié au rapport des mesures prises par Groupe Trifide (pièce A-8); il a travaillé avec ces résultats (de Trifide), il a déjà vu des rapports semblables.

[58] Ce qui est visuel pour lui, c'est ce qui est apparent pour une personne avertie, car on parle de problème esthétique; « *comme LEQ a évacué les problèmes structuraux j'ai regardé les problèmes pour une personne avertie, mon intention, visuellement, ce que je pouvais relever comme esthétique* ».

[59] Il a utilisé ce qui est écrit à la page 3 du *Guide de performance de l'APCHQ*⁹, et considère qu'il doit regarder le mur dans une position normale pour regarder un fini de mur, pour qui cherche des problèmes.

[60] Il dit que ce qui y est écrit est une tolérance et non, une norme.

[61] Le *Manuel de géotechnique* dit qu'on ne doit pas dépasser une certaine déclinaison pour ne pas influencer les efforts pour poser un problème structural, soit de 15 à 20 mm sur 8 pieds.

[62] Il cite différents éléments de son rapport produit en E-9 en disant que ce qu'il a vu est sans conséquence structurale.

⁹ « 3. Lorsqu'il est fait référence à un constat, il est important d'observer sous un éclairage naturel (lumière du jour), à partir d'une position debout et à une distance de 6 pieds 6 pouces (2 mètres). » Le Tribunal d'arbitrage, tribunal spécialisé, a une connaissance judiciaire de l'existence et du contenu de ce *Guide* sans que le témoin n'ait eu à le produire. Quant à sa valeur probante, nous y reviendrons.



[63] Le Tribunal d'arbitrage cite ici son rapport qui contient l'essence de son témoignage à l'audience, en insérant en italique, certains des ajouts du témoin expert, autant en témoignage principal qu'en contre-interrogatoire :

4.3 Critères d'évolution des finis

4.3.1 Équerrage horizontal des murs, tolérance structurale

- a) L'écart de longueur de l'hypoténuse ne doit pas dépasser 9.0 mm pour un triangle rectangle avec des côtés de 3000 et 4000 mm
- b) L'Écart de longueur total d'un mur et de l'hypoténuse entre 2 murs ne doit pas dépasser 25.0 mm.

4.3.2 Équerrage vertical des murs (aplomb), tolérance structurale

- a) Les murs ne doivent pas dévier de la verticale de plus de +/-16.0 mm sur 2500 mm et de plus de 25.0 mm sur toute la hauteur du mur.

4.3.3 Finis en gypse, apparence des défauts

Les surfaces doivent être observées à la lumière du jour, les yeux placés perpendiculairement à 2000 mm de la surface en question et à 1500 à 1900 mm au-dessus du sol dans le cas d'un mur.

4.4 Déficiences retenues à la Décision de l'administration (GRC) du 16 juin 2017

4.4.1 Mur intérieur croche à gauche de l'entrée principale

- a) Il y a un écart de 20 mm sur 1200 mm. C'est rendu perceptible par l'enlignement des tuiles du plancher. Ce ne serait pas perceptible autrement.
- b) Cela dépasse la tolérance structurale, mais à l'intérieur de la tolérance visuelle.
- c) Recommandations : corriger par un soufflage du gypse.

Visuellement faut le corriger, car ça se voit

4.4.2 Mur intérieur croche devant l'entrée principale,

- a) Il y a une bosse de 6 mm sur 200 mm.
- b) Ce n'est pas apparent.
- c) Recommandation : pas de correctif, sauf les moulures à finir.

Ce n'est pas apparent, ça prend un niveau pour le voir, ce n'est pas apparent sauf que les moulures sont à compléter

4.4.3 Porte escamotable entre l'entrée et le salon

- a) Il y a une inclinaison du mur de façade de 1-5 mm sur 2700 mm
- b) C'est inférieur à la tolérance structurale.
- c) Ce n'est pas apparent.
- d) Recommandation : pas de correctif.
- e) Note : le fonctionnement de la porte semble avoir été ajusté par le propriétaire.

4.4.4 Mur du salon, espace entre les 2 fenêtres

- a) Il y a un écart de 12 mm entre le haut et le bas de la fenêtre.
- b) Ce n'est pas apparent.
- c) Recommandation : pas de correctif.



4.4.5 Mur du téléviseur

- a) La largeur des retours verticaux de chaque côté sont de 162 mm d'un côté et 180 mm de l'autre.
- b) C'est apparent.
- c) Recommandation : corriger par un soufflage du gypse d'un côté.

4.4.6 Salle de jeux des enfants au rez-de-chaussée

- a) L'écart entre la chambranle de la porte et le mur perpendiculaire varie de 20 mm entre le haut et le bas.
- b) C'est apparent.
- c) Recommandation : souffler le mur de gypse.

4.4.7 Porte escamotable de la chambre principale

- a) La porte est légèrement gauchie et cela gêne son fonctionnement.
- b) Note : la porte n'a pas été peinte, cela a pu favoriser le gauchissement. Cette porte est placée contre l'espace de la cheminée du poêle à bois.

L'espace dans la cheminée est plus chaud et plus sec

- c) Recommandation : ajuster la porte.

4.4.8 Mur entre la douche et la toilette

- a) Il y a un écart inférieur à 4 mm sur 1200 mm.
- b) C'est inférieur aux tolérances structurales.
- c) Ce n'est pas apparent.
- d) Recommandation : pas de correctif.

L'écart est à l'intérieur de la tolérance du Guide de Performance; les cloisons à l'étage ne sont pas porteuses alors que les fermes de toit sont sur les murs porteurs

- e) Note : les moulures ne sont pas encore installées.

4.4.9 Douche croche et mal alignée

- a) Il y a un écart de 15.0 mm.
- b) Ce n'est pas apparent.
- c) Recommandation : pas de correctif.

4.4.10 Dessus du bain podium

- a) Alignement variable de plus de 15 mm entre le bain et le muret en façade du podium.
- b) C'est apparent.

Ça se voit; il faut faire les travaux car on le voit que c'est croche, il faut refaire toute cette surface

- c) Recommandation : refaire ce muret et son revêtement.



4.4.11 Côté du bain podium

- a) Non-aligné avec le mur de gypse.
- b) C'est apparent.

Ça été construit croche, mais il n'est pas structural.

- c) Recommandation : corriger (voir 4.4.10)

4.4.12 Chambre pour enfant, mur croche

- a) Bombement de 5 mm sur 1200mm.
- b) Ce n'est pas apparent.

Un quart de pouce ce n'est pas apparent de façon normale (à la question s'il a mesuré la verticalité, il répond non)

- c) Recommandation : pas de correctif

4.4.13 Moulures extérieures croches/façade principale, soffites

- a) Une section de moulure en J au coin avant gauche est décrochée.
- b) C'est apparent.
- c) Recommandation : corriger.

4.4.14 Patio arrière

- a) Le patio n'est pas d'équerre.
- b) Ce n'est pas apparent
- c) Recommandation : aucun correctif.
- d) Note : la finition n'est pas complétée.

Il y a un écart substantiel, les mesures ne sont pas d'équerre, mais ce n'est pas apparent, je ne l'ai pas vu ni le 4 avril ni aujourd'hui, ça a été assemblé tel que prévu, il y avait déjà une distorsion.

Pas de travaux correctifs car aucun problème de structure et « je ne l'ai pas vu, il a fallu qu'on me l'explique pour que je le constate ».

4.4.15 Revêtement extérieur

- a) À plusieurs endroits, le revêtement a été altéré après construction.
- b) À la façade latérale gauche, vue depuis la rue, il y a des ondulations au parement.
- c) Elles ne sont pas apparentes de face, mais elles le deviennent légèrement si on aligne le mur de l'avant à l'arrière. C'est apparent pour un œil averti seulement, mais pas apparent selon le critère énoncé à 4.3.3.
- d) Recommandations : voir 4.5.1.1- ci-après.

Le déclin a été altéré à plusieurs endroits on voit que des fixations ont été soulevées, peut-être pour voir le clouage.



4.5 Déficiences retenues à la Décision de l'administration (GRC) du 26 octobre 2017

4.5.1 Parallélisme et verticalité des murs

il a utilisé les mesures dans le rapport du Groupe Trifide.

4.5.1.1 La verticalité des finis extérieurs et équerrage du balcon latéral

- a) Les profils au rapport Trifide montrent les enlignements verticaux des revêtements des murs.
- b) Les tolérances structurales de verticalité sont de 16 mm sur 2500 mm et pas plus de 25 mm sur toute la hauteur du mur.
- c) Façade avant : le dernier mètre supérieur du pignon en maçonnerie est désenligné de plus de 25 mm.
- d) Façade gauche (vue depuis la rue) : les 2 derniers mètres sous la faîte du pignon sont désenlignés de plus de 25 mm.
- e) Recommandation : corriger le haut du pignon en maçonnerie en façade avant et le haut du pignon en déclin de la façade gauche.
- f) Selon Construction Axel-B, la maçonnerie n'était pas dans leur contrat.
- g) Balcon latéral : il n'est pas d'équerre mais ce n'est pas apparent, ni à corriger.

4.5.1.2 Verticalité et équerrage des finis intérieurs

- a) Les zones où la verticalité des murs extérieurs dépasse la tolérance sont à l'élévation de l'entree et n'ont donc pas d'incidence sur les finis intérieurs qui sont sous l'élévation du plancher de l'entree.
- b) Les défauts aux finis de gypse sont ceux nommés et commentés ci-avant aux articles 4.4.1, à 4.4.15.
- c) Les défauts nécessitant l'utilisation d'une équerre ou d'une règle pour être vus ne sont pas considérés apparents selon le critère défini ci-avant à l'article 4.3.3.
- d) Recommandation : voir nos recommandations aux articles 4.4.1 à 4.4.15.

[...]

4.5.4 Moulures d'aluminium mal fixées

- a) Les moulures du patio arrière sont fixées de façon temporaire.
- b) Manifestement, la finition du patio n'a pas été complétée.
- c) Recommandation : finition à faire, mais nous ne savons pas si c'est de la responsabilité de l'entrepreneur ou le propriétaire.

Ce n'est manifestement pas terminé et « ce matin on a dit que ce n'était pas au contrat ».

4.5.5 Moulure de la fenêtre de la salle de bain principale

- a) Moulure trop longue du côté gauche.
- b) Recommandation : tailler la moulure.

[64] Il ajoute qu'il n'y a pas de problème de structure, pas de problème de stabilité, il y a des problèmes de finition.



- [65] La tolérance visuelle, c'est chercher dans une position normale les défauts, « *si je ne les vois pas, il n'y a pas de défaut* ».
- [66] Pour les problèmes d'équerrage, « *quelqu'un qui ne le sait pas ne le verrait pas* ».
- [67] « *Ici il n'y a aucun problème structural et si ça ne se voit pas on n'a pas à corriger* ».
- [68] Questionné s'il avait considéré les plans 18/19 et 19/19 du rapport du Groupe Trifide (pièce A-8), il répond « *je sais que les murs sont croches, on voit les variations* », il y a un effet miroir, si le mur extérieur penche, le mur intérieur penche aussi.
- [69] Enfin, questionné en contre-interrogatoire que son rapport, bien qu'il parle de parallélisme au titre 4.5.1., ne traite que de verticalité par la suite, l'ingénieur Gilbert répond qu'il n'avait pas pris de mesure, pas fait d'analyse à ce sujet mais conclut à l'effet que le parallélisme n'avait pas d'incidence structurale.

Les Bénéficiaires

Alain Bourbeau

- [70] Alain Bourbeau est un des Bénéficiaires.
- [71] Il est conseiller aux ventes dans l'industrie automobile et n'a pas d'expérience en construction domiciliaire.
- [72] Un ami lui a référé l'Entrepreneur pour la construction de sa nouvelle maison.
- [73] Les Bénéficiaires avaient acheté un terrain, ils voulaient une maison avec un mur de 9 pieds au rez-de-chaussée.
- [74] Ils ont discuté du projet avec l'Entrepreneur, reçu une soumission et versé un acompte de \$5,000.00.
- [75] Pour les plans, Frédérick Langlois lui a dit qu'il devait rencontrer Pierre Dion, technicien en architecture, il y a eu deux rencontres, Pierre Dion a dessiné les plans.
- [76] Il a revu les plans une fois, dessinés après discussions.
- [77] Il a eu deux problèmes : ils avaient demandé des murs de 9 pieds, les plans ne prévoyaient que 8 pieds, ils sont donc venus avec un muret de 1 pied et en plus, il a dû accepter l'ajout de deux marches à son escalier intérieur.
- [78] De plus, le balcon droit avait un escalier cassé, il a été refait en bois traité.
- [79] La réception des travaux a eu lieu en compagnie de sa conjointe (l'autre Bénéficiaire), lui-même, Frédérick Langlois et Guillaume Bertemes, la visite a duré de quarante-cinq minutes à une heure pour faire le tour de la maison, « *on était excité le camion s'en venait ça s'est fait rapidement.* »
- [80] L'Entrepreneur lui a dit qu'il faisait tout pour parachever tous les travaux pour les vacances de la construction, le 23 juillet.



- [81] Les photos produites en B-1 étaient prises par l'Entrepreneur pour leur montrer l'état d'avancement du parachèvement.
- [82] En date d'aujourd'hui il ne reste pour le parachèvement, que les moulures à faire, c'est tout.
- [83] A la question, quand il a constaté pour la première fois la malfaçon, il répond au début de mars 2017.
- [84] Sa conjointe avait acheté un tapis et elle a dit qu'elle n'était pas capable de l'installer.
- [85] Ils se sont aperçus qu'ils ne pouvaient pas centrer le tapis dans le hall d'entrée.
- [86] À ce moment-là, « *je m'aperçois que le mur à droite du hall d'entrée, à l'œil, qu'il manquait un pouce sur le plancher, entre les deux extrémités du mur il manquait un pouce sur le plancher* ».
- [87] Il en a parlé à Frédéric Langlois, c'est là que ça commence à débouler (pour les autres malfaçons), il a vu le mur à droite, le mur du téléviseur, le patio croche en nettoyant le patio (à la fonte des neiges de mars), etc.
- [88] Le bain, ça a pris un peu de temps car on avait beaucoup de boîtes de déménagement pas défaites, il avait mis les champoings des filles là et c'est alors qu'on a fait le ménage en mars 2017 qu'on a vu que le coin du bain « *ne fonctionnait pas* ».
- [89] Frédéric Langlois est venu, il a dit que le problème venait du fait que le gypse avait été mal installé, qu'il allait s'en occuper avec son sous-traitant, que les travaux allaient se faire, « *je voyais qu'il était de bonne foi et je l'ai remercié* ».
- [90] Un dénommé Stéphane Audette est passé faire des travaux, il y avait une grosse *baloune* sur le mur, il a glaisé le mur, il a soufflé le mur, il a corrigé la grosse *baloune*.
- [91] Il a appelé Frédéric Langlois pour le reste des murs, ce dernier a dit « *je ne suis pas content à 100% de la douche et du mur* ».
- [92] Suite à une conversation extérieure avec un tiers, il se met à réfléchir plus à fond et reparle de son problème avec Frédéric et Geneviève Langlois, il n'est pas satisfait de leurs réponses.
- [93] C'est Frédéric Langlois qui lui dit de contacter l'Administrateur s'il a une réclamation et le Bénéficiaire ira alors sur le site web de ce dernier.
- [94] Il fait une réclamation le 5 avril 2017 auprès de l'Administrateur.
- [95] Comme l'Entrepreneur « *a réussi à dire que c'était peut-être toi* » (ou de sa faute), le Bénéficiaire engage l'inspecteur en bâtiment Alexandre Doré-Pedneault qui effectue sa visite le 27 avril 2017, son rapport d'inspection est joint à la décision de l'Administrateur du 16 juin 2017.
- [96] Alexandre Doré-Pedneault mentionne à la page 5 de son rapport d'inspection (joint à la décision du 16 juin 2017, page 28 de 40, pièce A-11) :

1.1 Murs et portes intérieurs du bâtiment



Méthode d'observation : les murs, planchers et portes intérieurs du bâtiment ont été vérifiés à l'œil nu. Nous avons également utilisé un niveau et un ruban à mesurer.

Notes : (la couleur rouge est dans le rapport et dans la présente décision arbitrale) **En examinant rapidement à l'œil nu les murs intérieurs du rez-de-chaussée et de l'étage, il est très évident que la majorité, sinon la presque totalité, ne sont pas à niveau et ont d'importantes dénivellations. Un niveau a ensuite été utilisé pour vérifier le tout et effectivement, les murs sont croches en presque totalité. Je vous recommande de faire appel à un professionnel en structure afin de procéder à un examen exhaustif complet des lieux. ***Veuillez noter qu'en plus des photos et observations qui suivent, plusieurs observations ne sont visibles qu'à l'œil nu. Il est très difficile de prendre en photo toutes les dénivellations des murs. Seule une vérification sur le site vous permettra de constater les erreurs de mise à niveau des murs.*****

- [97] Le Bénéficiaire croyait qu'en faisant une dénonciation à l'Administrateur, leur Inspecteur viendrait fait une inspection complète des lieux.
- [98] Le 18 mai 2017, il apprend de l'Inspecteur-conciliateur qu'il n'inspecte que ce qui est dénoncé dans la réclamation et non, une inspection complète de la maison.
- [99] Également le 18 mai 2017, il voit Geneviève Langlois remettre à l'Inspecteur-conciliateur ses commentaires à la réclamation (pièce E-7), et le Bénéficiaire conclut que « *c'est là que j'ai vu qu'elle voulait se sortir de là* ».
- [100] Après la visite des lieux de l'Inspecteur le 18 mai 2017, il a fait venir des « entreprises ».
- [101] On lui a dit que le problème n'était pas la finition mais que les murs n'étaient pas parallèles, son problème était un problème d'équerrage; il a appelé Laboratoires d'Expertises de Québec Ltée (LEQ).
- [102] Il engage Frédéric Gagnon, ingénieur-LEQ pour, entre autres, venir vérifier les murets de 1 pied; « *il me dit que ce n'est pas standard, que ce n'est pas ainsi qu'on fait une maison.* »
- [103] LEQ lui dit qu'il y a peut-être d'autres problèmes mais que, comme tout est croche, il n'a pas de référence, alors le Bénéficiaire a engagé le géomètre Bernard Dionne.
- [104] Il produit une deuxième dénonciation et envoie le rapport LEQ à la fin août 2017 à l'Administrateur.
- [105] Il retient des rapports que si un pouce manque dans un mur extérieur, ce pouce doit se retrouver dans le bâtiment.
- [106] Le tout a des conséquences financières pour sa petite famille, « *il est dangereux pour une famille de tout perdre* », et il est difficile de revendre une maison qui n'est pas d'équerre.
- [107] Il affirme avoir dit au sous-traitant qui a dessiné les plans qu'il voulait un rez-de-chaussée de 9 pieds, « *je n'ai jamais dit que ce serait 8 pieds* ».



[108] Le Tribunal d'arbitrage note ici que c'est la seule preuve recevable non-contredite qu'il a à ce sujet,

[108.1] puisque Pierre Dion n'a pas témoigné à l'audience et que les autres témoins à l'audience n'étaient pas présents aux discussions entre les Bénéficiaires et Pierre Dion ;

[108.2] le Bénéficiaire dit n'avoir eu que deux *rencontres physiques* avec le dessinateur des plans, le reste a été des courriels ou des appels téléphoniques; aucun courriel n'a été mis en preuve qui contredise son témoignage ;

[108.3] le Bénéficiaire est crédible et le Tribunal d'arbitrage le croit.

[109] En contre-interrogatoire, à la question n'est-il pas exact qu'il a signé les plans contenant 8 pieds pour le mur du rez-de-chaussée, il répond que :

[109.1] c'était un projet clé en mains avec une hauteur de 9 pieds ;

[109.2] « *j'ai pas regardé* » le plan avant de signer ;

[109.3] il n'a pas de connaissance en construction alors qu'il « faut le savoir » pour voir que c'était écrit 8 pieds et non 9 pieds ;

[109.4] s'il avait eu la compétence pour faire les plans il n'aurait pas engagé quelqu'un pour les faire « *si j'étais technicien j'aurais fait les plans* » ;

[109.5] « *c'est un projet clé en mains, pour moi ça change rien la grandeur des fenêtres, je ne peux pas dire 48 pouces et non 52 pouces, j'ai engagé quelqu'un de confiance* ».

[110] Il a vérifié toutefois :

[110.1] qu'il avait bien quatre chambres ; et

[110.2] les dimensions de ces quatre chambres.

[111] Il réaffirme que la visite des lieux à la préreception a duré de quarante-cinq minutes à une heure.

[112] Lors du chantier, il est venu voir à quelques reprises.

[113] Il restait le balcon à droite, le toit, le patio, quelques branchements électriques, quelques ajustements de porte.

[114] En contre-interrogatoire, à la question quand il a eu connaissance des problématiques qu'il a dénoncées :

[114.1] quant au point 1 de la décision du 16 juin 2017 (Mur intérieur croche à gauche de l'entrée principale) il affirme catégoriquement n'avoir rien vu avant mars 2017 ;

[114.2] quant au point 2 (Mur intérieur croche devant l'entrée principale), il a vu ce point à la réception et le plâtrier est venu deux à trois semaines après la livraison et il avait alors considéré que c'était acceptable comme travaux correctifs ;



- [114.3] quant au point 3 (Porte escamotable entre l'entrée et le salon), bien que ce soit en 2017 comme les autres, il n'a pas de date précise quand il l'a vu la première fois car cette porte est toujours fermée, elle avait été ouverte quelques fois et « *on n'a pas porté attention* » ;
- [114.4] quant au point 7 (Porte escamotable de la chambre principale), il dit un peu avant mars 2017, car chez eux, il y avait des boîtes (de déménagement) partout, « *j'ai pas porté attention* », en dix mois, il y avait des boîtes et les portes sont restées fermées ;
- [114.5] quant au point 8 (Mur entre la douche et la toilette), en même temps que pour la salle de bain, il y avait des boîtes (de déménagement) un peu partout, il a commencé à les défaire à partir de février 2017 pendant une semaine de vacances ;
- [114.6] quant au point 9 (Douche croche et mal alignée), fin février début mars 2017 ;
- [114.7] quant au point 10 (Dessus du bain podium), la même chose (fin février début mars 2017), il y a avait une boîte avec les champings, « *on ne pouvait le voir* » ; bien que les enfants prenaient leur bain à chaque jour, il ne l'avait jamais constaté avant, il y avait une boîte de carton avec les champings, « *je n'ai pas porté attention au mur* » ;
- [114.8] quant au point 11 (Côté du bain podium), la même chose (fin février début mars 2017) ;
- [114.9] quant au point 12 (Chambre pour enfant /mur croche), à la fin février 2017; pour la fête de sa fille il avait alors enlevé les boîtes et « *mis la finition* » (rideau, etc.) ;
- [114.10] quant au point 14 (Patio arrière), à la fonte des neiges en 2017 quand il a fait le ménage car quand il a pris possession il y avait des choses dessus (« *tout était sur place* »).

[115] Questionné sur ses affirmations :

- [115.1] (page 22 de la décision du 16 juin 2017, pièce A-11) qu'au premier étage, « *Les murs de l'entrée ne sont pas d'équerre et ce de façon évidente même pour un œil non-expert* », il répond :
- [115.1.1] que ça a pris dix mois pour le voir puisqu'à l'entrée il y avait des bottes et des boîtes ;
- [115.1.2] il était toujours dans les boîtes (de déménagement) ;
- [115.1.3] au début son attention était portée sur les armoires, pas les murs, tout était beau et « *je ne me lève pas la nuit pour voir si tout était croche* » ;
- [115.2] (page 23 de la décision du 16 juin 2017, pièce A-11) qu'au deuxième étage, « *La douche au deuxième étage n'est pas d'équerre et ce de manière flagrante* », il répond :



[115.2.1] qu'il n'a pas porté attention ;

[115.2.2] qu'il ne l'a pas vu à l'inspection préreception ;

[115.3] (page 16 de la décision du 26 octobre 2017, pièce A-12) quant au moment de la découverte du point 5 Moulure de la fenêtre de la salle de bain principale, il répond :

[115.3.1] cela a pris dix mois pour le voir, jamais vu avant ;

[115.3.2] il l'a vu alors qu'il faisait ce qu'un « *homme fait normalement assis dans une salle de bain*¹⁰ » ;

[115.3.3] cette salle de bain est celle de ses filles ;

[115.4] (page 15 de la décision du 26 octobre 2017, pièce A-12) quant au moment de la découverte du point 4 Moulures d'aluminium mal fixées, la première fois qu'il les a vues, sa fille est venue le voir avec la moulure dans les mains, après l'hiver.

[116] La brique extérieure, la maçonnerie du foyer, la toilette du bas sont hors contrat.

[117] Il y a eu des travaux correctifs en avril 2017, ils ont soufflé d'un côté le mur près la télé.

[118] Enfin, il dit qu'il n'était pas au courant que le trou pour le patio était à la mauvaise place « *c'est vraiment faux* ».

Frédéric Gagnon

[119] L'ingénieur Frédéric Gagnon est produit par les Bénéficiaires, reconnu par le Tribunal d'arbitrage comme témoin expert, ingénieur depuis plus de dix ans.

[120] Il n'a pas les notes avec lui pour savoir quand le Bénéficiaire l'a contacté la première fois, mais il sait avoir envoyé une offre de service le 20 juin 2017.

[121] Le Bénéficiaire était préoccupé par ses murs du rez-de-chaussée qui était en deux sections (un mur de 8 pieds et un muret de 1 pied), il avait des craintes de déformations.

[122] Il lui a dit que ce n'est pas une « incapacité structurale » de l'immeuble, qu'il a été construit comme cela.

[123] « *Je ne comprends pas ce qui se passe* » et comme il n'a pas d'appareil de mesure et que tout est croche sans point de repère, il recommande une analyse géométrique (voir lettre du 14 août 2017 (pièce A-6) « Nous avons constaté de nombreux vices par rapport aux positionnements des murs et cloisons ou aux travaux de finition intérieure et extérieure »).

[124] Son rapport d'expert est en annexe d'un document appelé « suite à la dénonciation - Fait le 5 avril 2017 à la G.C.R. - Fait le 19 juillet 2017 à la G.C.R. », avec l'*Analyse verticale & linéaire par Groupe Trifide (Géomètre)* (pièce A-7).

¹⁰ Témoignage paraphrasé.



[125] L'ingénieur Frédéric Gagnon écrit (pièce A-7, références aux photographies omises):

3.2 Intérieur [...] Près de l'entrée principale dans l'avant-corps, il y avait un défaut d'alignement dans la face du mur extérieur, avec une amplitude maximale à environ la même hauteur que l'intersection entre les deux sections du mur. [...] Il a été constaté que le défaut n'est pas associé au revêtement de finition (gypse ou plâtre), mais plutôt à la charpente elle-même (ou aux fourrures). Cependant, il n'y avait aucun indice de mouvement ou de déformation. Il apparaît plutôt que le mur a été construit ainsi et qu'il s'agit d'un défaut de construction. [...] L'Inspection visuelle du bâtiment a toutefois permis d'identifier de nombreux défauts de construction. Plusieurs cloisons intérieures sont mal alignées les unes aux autres et il y a des écarts inégaux par rapport aux murs et aux cadrages et moulures. Certains de ces défauts semblent directement liés à l'alignement des cloisons tandis que d'autres sont plutôt associés à la pose des panneaux de gypse ou le plâtrage. Plus important encore, nous avons remarqué un défaut de parallélisme entre les murs avant et le mur arrière. Par exemple, dans la chambre à l'étage, il y a un désalignement de près de 1 pouce sur une longueur de 11 pieds entre le revêtement de plancher et le mur. Ce type d'écart s'observe également au niveau de certaines cloisons, comme celle de la salle de bain au haut de l'escalier [...] Enfin, il y a également un manque de perpendicularité au niveau des murs de l'avant-corps, ce qui entraîne un écart de plus de 1 pouce sur 3 pieds, à l'extrémité de la baignoire à l'étage. [...]

4. Analyse géométrique [...] Il s'avère que les murs avant, situés de part et d'autre de l'avant-corps, dévient de 20 à 30 mm par rapport au mur arrière. De plus, les murs latéraux ne seraient pas parfaitement perpendiculaires au mur arrière, et cela particulièrement pour le mur latéral droit qui aurait une déviation horizontale de près de 30 mm à certains endroits sur sa longueur. [...] Les déviations les plus significatives concernent les murs de l'avant-corps ainsi que la cage d'escalier. Par exemple, à l'étage, le mur longeant l'escalier dévie d'environ 35 mm par rapport au mur latéral droit du bâtiment, sans être perpendiculaire au mur avant. [...]

5.2 Condition générale du bâtiment L'inspection du bâtiment a permis de constater de nombreux défauts par rapports aux positionnements des murs et cloisons et aux travaux de finition intérieure et extérieure. Le revêtement extérieur est mal fixé à plusieurs endroits et les solins au-dessus de la toiture de la terrasse et de l'entrée latérale n'ont pas été exécutés adéquatement. Les murs extérieurs du bâtiment n'ont pas été installés en respectant la perpendicularité du bâtiment, particulièrement en façade. Ce défaut entraîne de nombreuses anomalies visuelles à l'intérieur de la résidence. Certaines cloisons intérieures ont également été positionnées incorrectement. Il apparaît que la déviation des murs de cage d'escalier par rapport aux autres murs a entraîné une série de défauts apparents par rapport, entre autre, à la finition des planchers. [...]

6. Conclusions [...] De nombreux défauts de construction ont été notés et nuisent à l'esthétisme de l'ensemble du bâtiment. [...] La déviation de certains murs se traduit par des écarts de parallélisme de l'ordre de 20 à 30 millimètres sur des distances de 3 à 4 mètres. Ces défauts ne compromettent pas la stabilité du bâtiment, mais il y a lieu de s'interroger sur la qualité de mise en œuvre générale de la résidence.



- [126] À l'audience, il affirme sur la base des relevés de Trifide (principalement plans 17, 18 et 19 à la pièce A-8), que les coins de la fondation sont plus vers l'intérieur que les coins du bâtiment, qu'à la section I du plan 19, on voit que le mur I2-I3 de la cage d'escalier a 38 mm d'écart par rapport au mur F1-F-2 – certains murs ont 43 mm d'écart.
- [127] Il ajoute que si un mur extérieur n'est pas parallèle, les divisions à l'intérieur de ne sont pas parallèles.
- [128] Quant à l'intersection mur/muret au rez-de-chaussée, une bosse est visible près de cette intersection, c'est la charpente et non le gypse.
- [129] Le bâtiment a été construit croche car il n'y a pas de signe de déformation causée par une défaillance structurale, les fondations sont correctes.
- [130] Ses commentaires sur le rapport de l'ingénieur Gilbert :
- [130.1] il se base sur le *Guide de performance de l'APCHQ*, mais :
 - [130.1.1] ce n'est pas une norme ;
 - [130.1.2] les écarts qui y sont contenus sont pour les déformations visuelles et non, pour des murs construits de façon visiblement croches ;
 - [130.2] pour la chambre (4.4.12), il y a 43 mm d'écart dans la pièce ;
 - [130.3] il comprend que l'ingénieur Gilbert suggère de souffler les murs comme c'est la pratique courante mais ici :
 - [130.3.1] à force de souffler les murs les espaces seront réduits ;
 - [130.3.2] ce n'est pas un mur qui doit être soufflé, c'est un ensemble de murs sur toute la superficie, sans avoir à tout démolir, il y a des cloisons qui devront être remplacées.
- [131] Comme ingénieur, il est habitué à se fier à des normes claires ;
- [131.1] mais « *ici, c'est très esthétique, je n'ai jamais vu de tels écarts, à mon avis la qualité de cet immeuble-là ne rencontre pas les standards de l'industrie et la règle de l'art* » ;
 - [131.2] il n'a jamais vu un problème d'un tel ampleur comme ça ;
 - [131.3] le problème ici est qu'il n'y a aucune référence pour mesurer ce qui est croche car tout est croche ;
 - [131.4] il admet qu'il n'y a pas de norme de tolérance pour une charpente en bois, il y a un vide de norme à ce niveau au Québec mais « *je me réfère à mon vécu, à mon expérience, j'ai n'ai jamais vu une maison neuve avec un tel niveau de déformations* » ;
 - [131.5] les travaux ont été fait à l'encontre de la règle de l'art.



Bernard Dionne

[132] Bernard Dionne est détenteur d'un baccalauréat en génie géomatique et est arpenteur-géomètre (pièce B-3).

[133] Les mesures contenues au rapport d'expert de Bernard Dionne (Groupe Trifide – Expertise professionnelle, Analyse verticale & linéaire – Levé LiDAR et expertise 3D, Rapport minuté), produit en A-8, n'ayant pas été contredites par qui que ce soit, et utilisées par tous, les parties ont convenu que, bien qu'il fût présent à l'audience, son témoignage verbal n'était pas nécessaire.

[134] Il a donc témoigné comme témoin expert par la voie de son rapport d'expert produit en A-8, en vertu de l'article 293 du Code de procédure civile (**293. Le rapport de l'expert tient lieu de son témoignage [...]**) et son rapport a été cité par les autres experts et par l'Inspecteur-conciliateur lors de leur témoignage.

[135] Considérant que les parties n'avaient pas convenu avant l'audience de la non-nécessité de son témoignage verbal à l'audience, le soussigné a demandé à l'audience si les parties s'objectaient à ce que le Tribunal d'arbitrage n'en tienne pas rigueur aux Bénéficiaires dans leur réclamation des frais de sa présence en vertu de l'article 124 du *Règlement* à l'effet que les *frais raisonnables d'expertises pertinentes* pouvaient être recouvrables, à supposer que le soussigné décide d'accorder ces frais, et aucune partie ne s'est objectée.

Frais d'expert

[136] L'Entrepreneur et les Bénéficiaires ont produit une réclamation à ce sujet, qui sera traitée aux paragraphes [404] et suivants de cette décision.

L'Administrateur

[137] Jocelyn Dubuc est Inspecteur-conciliateur pour l'Administrateur.

[138] Diplômé en technique de génie en avril 1980, il a travaillé comme conciliateur depuis trente-deux ans pour différents administrateurs en vertu des différentes versions du *Règlement* qui ont été adoptées au cours de cette période de temps.

Décision du 16 juin 2017

[139] Jocelyn Dubuc témoigne d'abord sur les points qu'il a accueillis en faveur des Bénéficiaires dans sa première décision du 16 juin 2017 (pièce A-11) :

[139.1] quant au point 1 (Mur intérieur croche à gauche de l'entrée principale, « À gauche de l'entrée principale, on constate que le mur intérieur est croche et mal aligné par rapport aux carrelages de céramique sur le plancher [...] »),



[139.1.1] il affirme que l'on le constate avec « *mes yeux, mais pas certain que c'est visible à la première vue* » ;

[139.2] quant au point 2 (Mur intérieur croche devant l'entrée principale, « Devant l'entrée principale, on remarque qu'un mur intérieur est croche et mal aligné. Il s'agit du mur situé à l'extrémité gauche du vestiaire. Malgré que l'entrepreneur soit intervenu pour tenter de corriger la situation, la visite des lieux nous a permis de constater que le mur est encore mal aligné et que des moulures de finition restent à être installées »),

[139.2.1] il affirme que l'on le constate avec « *mes yeux* » ;

[139.3] quant au point 3 (Porte escamotable entre l'entrée et le salon, « On constate que la porte escamotable située entre l'entrée principale et le salon n'est pas parfaitement d'équerre avec l'ouverture que l'on retrouve sur le mur. En fait, c'est plutôt le mur de la façade principale qui n'est pas de niveau, ce qui fait en sorte que l'ouverture dans laquelle la porte se retrouve qui n'est pas d'équerre [...] »),

[139.3.1] il affirme qu'il n'y a pas moyen de simplement ajuster la porte ;

[139.4] quant au point 7 (Porte escamotable de la chambre principale, « Dans la chambre principale, on y retrouve une porte escamotable pour accéder à la salle de bain. Or, notre visite des lieux nous a permis de constater que la porte en question nécessite un ajustement, car celle-ci se referme par elle-même »),

[139.4.1] il affirme que la porte ne reste pas ouverte ;

[139.5] quant au point 8 (Mur entre la douche et la toilette, « La visite des lieux nous a permis de constater que le mur situé entre la douche et la toilette est croche et mal aligné par rapport aux carrelages de céramique sur le plancher »),

[139.5.1] il affirme que soit le mur est croche sinon ce serait la céramique qui serait croche, ça se voit très bien à l'œil, pas besoin d'outil ;

[139.6] quant au point 9 (Douche croche et mal alignée, « La visite des lieux nous a permis de constater que la douche ainsi que sa base ont été installées croche et mal alignées par rapport aux carrelages de céramique sur le plancher »),

[139.6.1] il affirme qu'en regardant les joints de céramique on voit que ce n'est pas enligné ;

[139.7] quant au point 10 (Dessus du bain podium, « La visite des lieux nous a permis de constater que l'espace n'est pas uniforme entre le bain podium et le mur à l'extrémité où se cache le robinet. L'espace varie de 25 mm sur la largeur de la baignoire »),

[139.7.1] il ajoute que « *c'est vraiment très croche* » ;



[139.8] quant au point 11 (Côté du bain podium, « Sur le côté du bain podium, on remarque que l'alignement vertical du muret de céramique est différent de l'alignement vertical du mur de gypse qui se situe dans le même axe, à l'extrémité du podium »),

[139.8.1] il ajoute qu'on voit à l'œil que c'est incliné ;

[139.9] quant au point 12 (Chambre pour enfant /mur croche, « Dans la chambre pour enfant, on constate que le mur sur lequel est adossée la commode est croche »),

[139.9.1] il ajoute qu'on a juste à accoter la commode sur le mur pour voir qu'il est croche ;

[139.10] quant au point 14 (Patio arrière, « À l'arrière de la maison, on constate que le patio qui a été construit par l'entrepreneur n'est pas d'équerre par rapport au bâtiment »),

[139.10.1] il affirme que le patio n'est pas d'équerre avec le mur arrière de la maison, c'est croche ;

[139.11] quant au point 15 (Revêtement extérieur, « La visite des lieux nous a permis de constater qu'à certains endroits le revêtement extérieur a été mal fixé en place. De plus, on remarque que le revêtement représente des ondulations anormales et excessives sur le mur latéral gauche de la maison. »),

[139.11.1] il ajoute qu'on voit des ondulations qui sont anormales principalement sur le mur latéral gauche quand on est en face du bâtiment.

Décision du 26 octobre 2017

[140] L'Administrateur a rendu par la suite une décision datée du 26 octobre 2017.

[141] Au point 1 Parallélisme et verticalité des murs, il est écrit :

En ce qui a trait au point 1, il s'agit dans ce cas-ci d'une décision complémentaire à celle du 16 juin 2017. Cette décision complémentaire est rendue en fonction des informations contenues dans les rapports des experts des bénéficiaires et en fonction des constats que nous avons faits sur place le 4 octobre 2017. [...]

Ces rapports démontrent sans équivoque que les murs extérieurs de la maison ne sont pas parallèles et ne sont pas de niveau. Conséquemment, les coins de la maison ne sont pas à angle droit. Selon les deux experts, contrairement à la charpente, les murs de fondation seraient parallèles et à angle droit.

De l'extérieur, on peut voir certains défauts de finition qui sont directement reliés aux problèmes de parallélisme et de nivellement des murs extérieurs

- Courbes sur le revêtement extérieur
- Déviation du mur de la façade principale vers l'intérieur



- Porte fenêtre qui n'est pas de niveau
- Soffites et fascias croche
- Balcon de béton croche sur le côté droit de la maison

Évidemment, l'entrepreneur a construit les cloisons intérieures en fonction des murs extérieurs, ce qui fait en sorte que plusieurs éléments sont croches dont notamment :

- Murs extérieurs croches
- Cloisons intérieures croches
- Mauvais alignement entre les murs et les revêtements de sol
- Escaliers intérieurs croches
- Coins de murs qui ne sont pas à angle droit [...]

Analyse et décision :

A la lumière de ce que nous avons pu voir sur place et de ce que nous démontrent les rapports de LEQ et de Groupe Trifide, il est évident que les murs extérieurs et intérieurs ne sont pas droits. On constate un manque flagrant de parallélisme et de nivellement, ce qui fait en sorte que les coins de la maison ne sont pas à angle droit.

Nous comprenons que certaines tolérances sont permises dans l'industrie de la construction résidentielle mais dans le cas qui nous concerne, les défauts sont considérables tant en importance qu'en quantité. Les travaux de finition extérieure et intérieure démontrent plusieurs défauts en raison du fait que la charpente est croche. La quantité de malfaçons dans les travaux de finition est importante à un point tel qu'il nous est pratiquement impossible de dresser une liste complète sans en oublier.

Bien que nous puissions voir les défauts, l'administrateur considère que le point 1 rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du règlement [...]

En effet, même pour un acheteur raisonnablement diligent, il n'est pas nécessairement facile de déceler un manque de parallélisme ou un manque de nivellement, à moins d'avoir recours à un expert en bâtiment ou à des outils de précision. [...] Or l'analyse du dossier nous permet de constater que depuis le mois d'avril 2017, les bénéficiaires dénoncent le fait que les murs de leur maison sont croches. Cette dénonciation du 19 juillet 2017 se veut une continuité de la réclamation des bénéficiaires relativement aux murs croches. [...]

Considérant qu'il est pratiquement impossible de dresser la liste complète des murs et des éléments qui sont croches, l'entrepreneur devra se référer aux rapports des experts de LEQ et de Groupe Trifide puis devra analyser le problème dans son ensemble avec les bénéficiaires afin de trouver une solution.

Il est connu que la méthode de correction appartient habituellement à l'entrepreneur mais ce dernier doit s'assurer que sa méthode d'intervention aura pour effet de rendre l'ouvrage conforme aux règles de l'art dans son ensemble. [...]



[142] Il rend aussi alors les décisions suivantes :

[142.1] Point 4 – Moulures d'aluminium mal fixées (« certaines moulures extérieures en aluminium étaient mal fixées en réussissant à les enlever sans avoir recours à un outil quelconque ») ; et

[142.2] Point 5 – Moulure de la fenêtre de la salle de bain principale (« à l'extrémité droite de la fenêtre, la moulure s'arrête à l'égalité du cadrage alors qu'à l'extrémité gauche, la moulure excède le cadrage de plus de 50 mm. »).

[143] Jocelyn Dubuc explique que pour le point 1 c'est un complément à la première décision du 16 juin 2017 :

[143.1] car on parle du même problème ;

[143.2] « *mais ici j'ai des rapports d'expert* » ;

[143.3] dans la première décision il a fait mur après mur mais suite à cette première décision il a eu les cahiers des experts qui mentionnent d'où origine le problème et pour cette visite là (la 2^e), « *on a fait le tour de tous les murs* ».

[144] Il ajoute qu'on ne peut pas traiter ce problème sur la seule base d'un mur après mur (ou un mur à la fois) car « *tant que le gros du problème n'est pas réglé on ne peut pas traiter quel mur est à l'intérieur de la tolérance et quel mur est à l'extérieur de la tolérance.* »

[145] Le gros du problème est que le mur de façade principale où est la porte d'entrée, ça entre vers l'intérieur et cause des problèmes à l'intérieur :

[145.1] le reste est perpendiculaire à un mur croche et ça cause des problèmes pour tous les murs de cloisons ;

[145.2] si le mur de façade est croche et qu'on met des cloisons sur un mur croche, tout sera croche ;

[145.3] la cage d'escalier est très croche, on peut le voir sur les chiffres du Groupe Trifide, il y a des écarts très importants.

[146] Les murs les plus importants à corriger d'abord sont les murs de façade (de chaque côté de la porte d'entrée principale) et le mur qui longe la cage d'escalier (I2 et I3 sur le plan 19/19 du rapport Groupe Trifide pièce A-8).

[147] S'il n'a pas dressé la liste complète des malfaçons, c'est que c'est inutile de dresser une liste tant que le gros du problème n'est pas réglé, il faut d'abord régler les murs les plus importants.

[148] Quant à la malfaçon non apparente, sur les différents points de sa première décision où il dit que l'on constate des murs ou autres, croches, il précise que pour le commun des mortels, la malfaçon ici présente n'est pas nécessairement visible si la visite de préreception est d'une heure ou une heure et demie.

[149] On ne voit pas cette malfaçon tant qu'on ne met pas un meuble ou un tapis.



[150] « *À la préreception, je ne vois pas souvent un bénéficiaire qui se promène avec une équerre* ».

[151] Le mur croche est plus complexe à déceler.

[152] Pour la moulure de la fenêtre de la salle de bain (point 5), il dit que :

[152.1] c'est non apparent parce qu'un néophyte ne le verra pas pendant une inspection préreception et qu'il ne le verra pas nécessairement par la suite dans les trois jours de l'emménagement ;

[152.2] même l'Entrepreneur ne l'a pas vu ou mentionné dans le rapport de préreception.

[153] Les rapports de LEQ et Groupe Trifide ont été utiles pour rendre ce complément de décision « *car ça aurait été difficile pour moi de mesurer ce qui est croche car il n'y a aucun point de repère mais quand plusieurs murs sont croches ça prend un rapport comme ça pour avoir l'exactitude des imperfections* ».

[154] La première dénonciation qu'il considère pour les murs croches est celle du 5 avril 2017 (pièce A-11, Annexe A, page 21 de 40).

[155] Les délais de dénonciation dans le présent dossier sont raisonnables.

[156] Quant à sa phrase dans la décision « *devra analyser le problème dans son ensemble avec les bénéficiaires afin de trouver une solution* », il affirme :

[156.1] « *ce que je voulais dire* :

[156.1.1] *ça sert à rien de regarder mur par mur, il faut regarder le tout ;*

[156.1.2] *il faut parler avec le Bénéficiaire ;*

[156.1.3] *je n'avais aucun signal que l'Entrepreneur était prêt à faire des réparations ; et*

[156.1.4] *je voyais aller le dossier et ça n'allait pas dans le bon sens* ».

[157] Quant au rapport de l'ingénieur Gilbert, il répond que l'ingénieur a une grande réputation, mais n'est pas d'accord que seul ce qui est apparent soit à corriger, car « *quand on met l'équerre, même si à l'œil on ne le voit pas, c'est quand même un défaut* » ;

[157.1] par exemple à 4.5.1.2, l'ingénieur Gilbert parle de « *défauts nécessitant l'utilisation d'une équerre ou d'une règle pour être vus ne sont pas considérés apparents* » toutefois, c'est un défaut pour vrai même si cela n'est pas apparent à l'œil, c'est apparent avec une équerre.

[158] À la question, « *comment régler le parallélisme* », il répond « *moi je ne me suis pas casser la tête* », « *il y a sûrement des façons de réparer je n'ai jamais eu de maisons irréparables* ».

[159] A la question s'il avait déjà vu une telle situation, il répond « *je n'ai jamais vu une situation comme celle-là* ».



PLAIDOIRIES

[160] Le Tribunal d'arbitrage retient des plaidoiries les éléments suivants.

L'Entrepreneur

[161] L'Entrepreneur a produit une plaidoirie écrite de douze pages, en plus des autorités jointes.

[162] Quant au parallélisme et verticalité, l'Entrepreneur plaide que le Tribunal d'arbitrage a deux points à trancher :

[162.1] est-ce que le parallélisme et la verticalité constitue une malfaçon? ;

[162.2] le délai de dénonciation prévu au *Règlement* a-t-il été respecté?

[163] Il soutient que :

[163.1] le délai raisonnable de dénonciation ne doit pas dépasser six mois ;

[163.2] l'Entrepreneur a témoigné à l'effet que les « *murs croches* » ont été discuté lors de la prise de possession;

[163.2.1] lors de l'inspection préreception, l'Entrepreneur a témoigné avoir discuté avec le Bénéficiaire « *sur le mur de l'entrée qui n'était peut-être pas droit* », « *on* » a dit qu'il allait le réparer, donc le Bénéficiaire savait qu'il y avait des problèmes mais cela n'a pas été mis sur le formulaire de préreception, cela n'a pas fait l'objet d'une réserve¹¹ ;

[163.3] le Bénéficiaire a quant à lui parlé d'une connaissance en février mars 2017, mais que cela est contredit par l'Inspecteur-conciliateur qui avait noté six mois dans ses notes ;

[163.4] l'Inspecteur-conciliateur a dit que le Bénéficiaire avait parlé d'une connaissance six mois après l'emménagement des lieux.

[164] Le Tribunal doit donc trancher entre ces trois versions pour déterminer si le délai raisonnable de dénonciation a été respecté.

[165] S'il n'y a aucune réserve sur le formulaire préreception pour un vice apparent, la garantie ne couvre pas.

[166] Quant au rapport de son expert l'ingénieur Yves Gilbert, les points rejetés par son expert comme non apparent ne sont pas de la malfaçon et la malfaçon

¹¹ Avec égards, le Tribunal rejette cette prétention quant aux murs croches; dans l'affaire *Dulude c. St-Martin* 2010 QCCS 73 (Hon. Gaétan Dumas, j.c.s), la Cour supérieure rejette la prétention de connaissance du vice de construction par l'acheteur parce qu'il a vu une « bosse » : « [62] Le tribunal croit donc que la demanderesse a acquis un condominium affecté de vices de construction. Le défendeur ne peut plaider que les vices sont apparents parce qu'il a attiré l'attention de la demanderesse sur une bosse sous le miroir. »



apparente était apparente, non dénoncée à temps, donc non couverte selon le *Règlement* :

celui-ci confirme qu'il ne s'agit pas de malfaçons puisque non perceptible à l'œil nu a (sic!) ou soit que les murs, respectent les tolérances et les normes établies par l'industrie. Ce qui est le plus surprenant, c'est aux termes des rapports tant de l'administrateur que des experts des bénéficiaires, ceux-ci ne font référence à aucune norme ni à aucune règle de l'art dans le milieu de l'industrie afin de pouvoir qualifier ce problème de malfaçon. L'entrepreneur est d'avis que lorsqu'on ne peut percevoir à l'œil nu le problème et qu'il faut absolument des instruments de mesure pour vérifier la verticalité et/ou le parallélisme des murs, cela ne constitue pas une malfaçon; il s'agit donc essentiellement d'un problème purement esthétique. D'ailleurs, l'entrepreneur désire rappeler que les experts des bénéficiaires ont même déclaré qu'il n'y avait aucun problème au niveau de la structure.

[167] Il ajoute que la décision de l'Administrateur du 16 juin 2017 (pièce A-11) cite deux aveux extra-judiciaires du Bénéficiaire :

[167.1] 1^{er} étage : « Les murs de l'entrée ne sont pas d'équerre et ce de façon évidente même pour un œil non-expert » (page 22 de 40); la question n'est pas si ça été vu ou non, mais cela signifie qu'une personne raisonnable l'aurait vu ;

[167.2] 2 étage : « La douche au deuxième étage n'est pas d'équerre et ce de manière flagrante » (page 23 de 40); ce qui est flagrant ne peut pas être non-apparent.

[168] Il doute de l'affirmation du Bénéficiaire :

[168.1] qu'il n'a pas vu le mur croche à côté du bain pendant dix mois à cause d'une boîte en carton qui serait restée là tout ce temps ;

[168.2] que des boîtes sont toujours présentes à chaque fois qu'on parle d'un mur non parallèle.

[169] De plus, lors de son contre-interrogatoire, l'Inspecteur-conciliateur a dit que c'était visible à l'œil nu, c'est mentionné aux points 1, 2, 8, 9, 11, 12, 14 et 15 de sa décision.

[170] Il cite Karim¹² dans sa plaidoirie écrite à l'effet, entre autres¹³, que la malfaçon est un critère objectif et non subjectif :

1509 L'appréciation du caractère apparent ou caché d'une malfaçon ou d'un vice doit se faire selon un critère objectif, soit celui d'une personne raisonnable, et non pas selon un critère subjectif. Ainsi, une malfaçon peut être apparente pour une personne raisonnable et prudente, même si elle n'est pas vue par un client sincère et de bonne foi. Chaque cas est un cas d'espèce et le tribunal doit exercer son pouvoir d'appréciation avec sagesse. (...) Par contre, lorsque le client, à la suite de la remise du rapport terminal d'avancement des travaux, accepte les travaux tels

¹² Vincent Karim, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson & Lafleur, 3^e édition, 2015, p. 614.

¹³ Sont produites les pages 604 à 632 sur l'article 2120 C.c.Q. sous l'onglet 1 de son cahier.



qu'exécutés sans aucune réserve, les malfaçons apparentes sont présumées acceptées [...]

[171] Le Tribunal d'arbitrage soussigné ajoute ici que Karim affirme au même paragraphe (remplacé par (...)) au paragraphe précédent et dans la plaidoirie écrite) :

En cas de doute sur le caractère apparent d'une malfaçon, le tribunal doit favoriser le client. La renonciation au recours contre l'entrepreneur pour des malfaçons doit être évidente et ne peut être présumée à moins que la preuve ne révèle des indices suffisants pour y conclure.

[172] Le procureur de l'Entrepreneur ajoute dans sa plaidoirie écrite en citant Karim qu'il faut prouver l'importance du préjudice et affirme verbalement qu'aucun préjudice n'a été mise en preuve, ni aucune preuve de valeur de l'immeuble :

1511 Le client doit aussi mettre en preuve l'importance du préjudice qu'il subit en raison de la présence de malfaçons dans l'ouvrage. Ce préjudice ne peut être simplement esthétique puisque ce défaut qui n'affecte pas la qualité de l'ouvrage n'est pas couvert par la garantie de l'article 2120 C.c.Q.

[173] Le Tribunal d'arbitrage soussigné ajoute que Karim a ajouté la phrase suivante à ce paragraphe :

Le client peut toutefois exiger une réduction de prix en conséquence selon la disposition de l'article 2111 C.c.Q. (nos soulignés)

[174] Dans la décision de la Cour du Québec *André Gagné c. Roger Dorais*¹⁴, le juge rappelle que la perfection n'existe pas dans la construction, dans un cas où seul l'expert avait vu des anomalies et que pour certains défauts il fallait porter une attention soutenue, donc ce n'est pas parce que ce n'est pas parfait qu'il y a une malfaçon.

[175] Il ajoute que les tribunaux ont qualifié les malfaçons comme un non-respect de la règle de l'art.

[176] Ici on a utilisé le *Guide de performance de l'APCHQ*, le seul endroit où on a trouvé des références pour le parallélisme et la verticalité.

[177] L'ingénieur Gagnon produit par les Bénéficiaires a dit qu'il n'y avait pas de norme sur le parallélisme et la verticalité.

[178] En l'absence d'une réglementation il faut se pencher sur la règle de l'art et il soutient qu'il n'y a pas eu de preuve à cet effet, que l'ingénieur Gagnon n'a dit que d'après « *mon expérience* ».

[179] S'il n'y a pas de normes, l'Entrepreneur doit effectuer des travaux correctifs jusqu'à quelle perfection? – la décision de l'Administrateur est inexécutable, la décision dit seulement « *essayez de vous entendre* ».

[180] Qui plus est, la décision ne dit même pas quoi faire, sur quel mur il faut travailler, il ne dit qu'il faut se fier aux rapports d'expert et il faut trouver une solution avec le Bénéficiaire.

¹⁴ *André Gagné c. Roger Dorais* 2008 CCQ 14307 (Hon. François Marchand, j.c.q.)



- [181] Il soutient qu'une décision exécutable aurait dû spécifier, par exemple, de travailler d'abord sur le mur en façade, puis sur tel mur, cela aurait dû être spécifié, ici on a lancé un commentaire général.
- [182] L'Entrepreneur ne demande pas comment faire, mais la décision aurait dû dire sur quelles parties de l'immeuble ce travaux aurait dû être fait.
- [183] Comme les Bénéficiaires n'ont pas été capable de démontrer de normes autres que celles contenues au *Guide de performance*, sur quoi faut-il se baser pour conclure à la malfaçon?
- [184] Il soutient que si on ne le voit pas, s'il faut des instruments pour déterminer des irrégularités, alors ce n'est pas une malfaçon.
- [185] Il cite aussi l'affaire *Pierre Pelletier c. C=B02 Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*¹⁵, une décision arbitrale qui, comme l'a souligné le soussigné à l'audience, est rendue sous l'égide d'une version périmée du *Règlement* en vigueur avant 2006-
- [185.1] la protection du Plan de Garantie pour malfaçon contenue au *Règlement* d'avant 2006 ne couvrait alors, de façon spécifique, que les malfaçons qui étaient *de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment* ;
- [185.2] cette limitation était contenue dans un deuxième alinéa de l'article 27 dans une version du *Règlement* qui n'est plus en vigueur :
- (version périmée :) Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon **sauf** s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. (Notre souligné) ;
- [185.3] ce deuxième alinéa jadis présent à l'article 27 du *Règlement* a été aboli en 2006¹⁶ et n'est pas la couverture du Plan de garantie en vigueur dont bénéficie les Bénéficiaires dans le présent dossier.
- [186] Il cite l'affaire *Nancy et Éric Paquin et al. c. Constructions Y.P.E. Inc. et La Garantie Habitation du Québec*¹⁷ qui est l'illustration même d'un cas d'espèce jugé selon les faits de cette cause (l'Administrateur avait conclu au séchage des matériaux et à de légères anomalies normales et conformes aux tolérances et aux usages du marché).
- [187] En réponse à la position de l'Inspecteur-conciliateur quant à l'obligation de l'Entrepreneur de dénoncer les malfaçons apparentes en vertu de l'article 17 du

¹⁵ SORECONI 0404070001, 2005 CanLII 59110, 27 juillet 2005, Alcide Fournier, arbitre. La décision a été lue pendant le délibéré.

¹⁶ « 1. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est modifié par la suppression du deuxième alinéa de l'article 10; 11. L'article 27 de ce règlement est modifié : 1° par [...] 2° par la suppression du deuxième alinéa. » G.O.Q. 2006, 2^e partie, no 6, p. 995 et 996.

¹⁷ CCAC S10-170210-NP 2010 CanLII 56429, 29 juin 2010, Jean Moisan, arbitre.



Règlement, il soutient qu'il ne s'agit pas de considérer si l'Entrepreneur a vu ou non la malfaçon, mais plutôt si le Bénéficiaire aurait dû la voir ou non.

[188] Ce n'est pas parce que ce n'est pas noté que c'est non apparent.

[189] Sur le délai raisonnable, il faut regarder le comportement du Bénéficiaire dans les dix mois qui ont suivi sa prise de possession.

[190] Le délai de dénonciation est cité à l'article 1739 C.c.Q. et la Cour d'appel a déterminé que ce délai était de six mois.

[191] Tout est affaire de circonstances, du comportement du Bénéficiaire et des démarches entreprises par lui et ce délai ne devrait pas dépasser six mois.

[192] Qui plus est, le délai pourrait même être de moins de six mois si le Bénéficiaire n'agit pas rapidement, cela pourrait être considéré comme non raisonnable.

[193] Il cite deux décisions arbitrales¹⁸ à l'effet que le délai de six mois ne peut être dépassé ;

[193.1] toutefois, comme le Tribunal d'arbitrage soussigné l'a signalé à l'audience, la mention « de six mois » dans la version en vigueur quand ces deux décisions ont été rendues, a été enlevée par le Législateur de la version après le 1^{er} janvier 2015 applicable au présent dossier du *Règlement* pour les contrats signés après cette date.

[194] Quant au point 15 – Revêtement extérieur, l'Inspecteur-conciliateur a dit que c'était visible, que l'on voit que c'est ondulé, cela n'a pas été dénoncé à la réception, ni dans l'année suivant la réception.

[195] Quant au point 4 – Moulures d'aluminium mal fixées, selon l'entente entre les parties il reste des travaux à faire au patio, l'Entrepreneur a positionné les moulures sans les fixer pour permettre aux Bénéficiaires de compléter leurs travaux, et cela n'a pas été contredit par le Bénéficiaire, il n'y a pas de dénonciation écrite de sa part et les ententes contractuelles ne sont pas couvertes par le plan de garantie.

[196] Quant au point 5 – Moulures de la fenêtre de la salle de bain principale, c'est apparent, cela aurait dû être dénoncé à la réception, une personne raisonnable placée dans la même circonstance aurait noté cette malfaçon on ne peut plus apparente.

[197] Enfin, il rappelle que la maçonnerie est hors contrat même s'il était décidé de redresser les murs.

[198] Il affirme que le Bénéficiaire a admis qu'une maison ne peut pas être d'équerre à 100%.

[199] Il faut accepter une certaine tolérance.

¹⁸ *Eleonora Fiore c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* 2005 CanLII 59068 (Johanne Despatis, arbitre) et *Martin Kaminsky c. Les Habitations Raymond Guay* 2016 CanLII 59068 (Alain Fournier, arbitre) : [10] Le règlement [...] en vigueur au moment de la signature du contrat d'achat, énonce [...].



[200] Le fait qu'un expert dise qu'il n'a jamais vu cela avant, n'est pas une référence en soit.

Les Bénéficiaires

[201] Le procureur débute en parlant d'une réticence dans le témoignage de Frédéric Langlois et de l'absence de mention en plaidoirie de l'Entrepreneur du muret de 1 pied ajouté à cause de l'incongruité entre la soumission et le plan.

[202] Le témoin Langlois a mentionné qu'il y avait dû avoir un extra pour passer de 8 pieds à 9 pieds et a admis sans détour qu'il y avait malfaçon au patio car « *pas possible de faire mieux* ».

[203] Le témoin Bertemes a admis un problème à la cage d'escalier et les travaux à ce sujet, sauf pour l'ajout de deux marches.

[204] Le Bénéficiaire a dit avoir accepté les deux marches supplémentaires, mais pas les autres problèmes à la cage d'escalier.

[205] Le témoin expert Gilbert a expliqué que son premier mandat fut de vérifier la capacité structurale de l'immeuble et à ce sujet, son analyse s'est résumée à pas grand-chose.

[206] Quand le témoin expert Gilbert a parlé de tolérance, c'est qu'il était en présence d'un défaut ou d'une malfaçon.

[207] Il admet même qu'il y a des cas de dépassement de seuils de tolérance qui sont, pour lui, sans conséquence sur la structure.

[208] Il n'a fait qu'une inspection avec ses deux yeux, sans équerre, sans galon à mesurer¹⁹.

[209] « *Dans la mesure où aucune mesure* » n'a été faite, comment conclure que l'Entrepreneur ait pu avoir renversé (ou rempli) le fardeau de la preuve et établir que les murs sont à l'intérieur de la tolérance?

[210] Quant au Bénéficiaire, il n'est pas dans l'industrie de la construction et on tente de lui imputer les erreurs pour les différences entre le plan et les soumissions.

[211] D'ailleurs le plan (pièce E-4) mentionne : « Toutes dimensions et mesures sont à vérifier et demeurent la responsabilité de l'Entrepreneur [...] » - ce n'est donc pas la responsabilité des Bénéficiaires.

[212] Celui qui a fait les plans est un sous-traitant de l'Entrepreneur.

[213] S'il y a une dichotomie entre la soumission et le plan, c'est la responsabilité de l'Entrepreneur et non des Bénéficiaires.

[214] Le Bénéficiaire a expliqué faire fait confiance à l'Entrepreneur, que sa visite des lieux a duré de ¾ d'heure à 1 heure.

[215] L'Entrepreneur a confirmé que les travaux seraient terminés pour les vacances de la construction (débutant le samedi 23 juillet 2016).

¹⁹ Le soussigné ajoute que l'expert Gilbert a dit avoir utilisé le rapport Trifide.



- [216] Par témoignage précis, le Bénéficiaire a dit avoir commencé en mars 2017 à voir les malfaçons.
- [217] Le délai pour défaire les boîtes dépend de chaque personne et on ne peut pas blâmer le Bénéficiaire.
- [218] Le Bénéficiaire a témoigné qu'il lui était impossible d'obtenir une attestation d'ingénieur pour qualifier l'ouvrage au niveau du muret de 1 pied par-dessus le mur de 8 pieds dans un contexte de revente de sa maison.
- [219] Son témoin expert l'ingénieur Gagnon a essayé de regarder la problématique de façon globale, ce que n'a pas cherché à faire l'expert Gilbert.
- [220] Il affirme que l'expert Gilbert n'aurait regardé que le problème de verticalité et non, celui du parallélisme et n'a donc pas renversé (ou rempli) le fardeau de la preuve.
- [221] L'expert Gagnon a vu un problème et a ajouté que de toutes ses expertises en malfaçon, il n'avait jamais vu ça.
- [222] De plus, l'Inspecteur-conciliateur Dubuc, inspecteur depuis trente-deux ans, affirme n'avoir jamais vu un projet avec autant de malfaçons.
- [223] Il ne faut pas regarder le problème à la pièce mais dans l'ensemble.
- [224] L'Inspecteur-conciliateur Dubuc a dit que la problématique n'était pas apparente pour le commun des mortels, ce n'est qu'avec l'œil averti qu'on peut le constater.
- [225] De plus, ce n'est pas parce que ce n'est pas apparent que ce n'est pas un défaut.
- [226] Il a rappelé que l'obligation à l'article 17 du *Règlement* est une obligation commune de l'Entrepreneur et du Bénéficiaire de faire la visite de préreception et comme l'Entrepreneur est le seul professionnel sur place il a une obligation de dénonciation.
- [227] L'Entrepreneur a vu les problèmes et « *est-ce que on a tenté de piéger le Bénéficiaire je le crois* », c'est trop facile de faire porter le fardeau sur une petite famille sans expérience en construction, surtout que le fardeau était sur les épaules de l'Entrepreneur.
- [228] C'était leur fardeau de prouver qu'il n'y avait aucun défaut de parallélisme, c'est-à-eux à prouver que ce défaut était à l'intérieur des tolérances, le défaut strictement esthétique demeure une malfaçon.
- [229] Il signale que le contrat d'entreprise (pièce A-1) réfère au paragraphe 3.1 à un devis (« L'Ouvrage livré par l'entrepreneur devra être conforme aux stipulations et aux plans et devis [...] »), mais ce devis n'a jamais été mis en preuve et « *force est de croire qu'il n'existe pas* ».
- [230] Il ajoute que le témoignage du Bénéficiaire est plus précis quant aux différentes versions de soumissions (pièce A-3).



[231] Quant à l'allégation d'absence de preuve de perte de valeur, le Bénéficiaire a témoigné à l'effet qu'il devrait dénoncer au nouvel acheteur, les dénonciations qu'il a faites sur sa maison.

[232] Quant aux travaux à faire, ce n'était pas à l'Inspecteur de les énumérer, il a dit qu'il fallait corriger à la base et quoiqu'il en soit, ce n'est pas une raison pour faire perdre des droits aux Bénéficiaires.

L'Administrateur

[233] Pour l'Administrateur, la seule question que le Tribunal d'arbitrage doit se poser : est-ce que l'Entrepreneur a rempli son fardeau de preuve, puisque c'est fondamental, et rien dans les témoignages des témoins ordinaires et expert ne lui permet de remplir ce fardeau.

[234] Il soutient que dans le cadre du *Règlement* le fardeau de l'Entrepreneur est lourd, ce n'est pas comme un tribunal de droit commun, il doit renverser la décision de l'Administrateur.

[235] Quant à savoir si la malfaçon était apparente ou non apparente, l'Inspecteur-conciliateur a conclu à la malfaçon non apparente car ce n'est visible que pour un professionnel du bâtiment comme lui alors que pour un profane c'est non apparent.

[236] Il cite au soutien de cette plaidoirie *Syndicat de la Copropriété 6155-6165, rue de Lusa, Brossard et 9253-5400 Québec Inc. (Faubourg Londonien) et La Garantie Habitation du Québec Inc.*²⁰, où notre collègue Albert Zoltowski a accueilli la demande d'arbitrage du Bénéficiaire qui a vu la malfaçon après avoir lavé ses fenêtres alors que l'Administrateur avait considéré, entre autres, que le professionnel du bâtiment qui a fait l'inspection préreception aurait dû voir la malfaçon même si les fenêtres étaient sales :

[81] Dans la cause *Picard Équipement de Boulangerie*³¹²¹, la Cour supérieure nous enseigne en quoi consistent les vices ou les malfaçons apparents :

« [130] *Les vices et malfaçons sont apparents lorsqu'ils sont facilement visibles et qu'ils peuvent être découverts par un examen général de l'ouvrage ne nécessitant pas une vérification spécifique par un professionnel ayant une connaissance dans le métier. Notons également que l'appréciation du caractère apparent doit se faire selon un critère objectif, soit celui de la personne raisonnable.* »

[82] Selon le Tribunal, en interprétant cette citation de la Cour supérieure a contrario, les vices ou les malfaçons sont non-apparents lorsqu'ils ne sont pas facilement visibles et ne peuvent pas être découverts par un examen général de l'ouvrage sans une vérification spécifique par un professionnel ayant une connaissance dans le métier.

²⁰ *Syndicat de la Copropriété 6155-6165, rue de Lusa, Brossard et 9253-5400 Québec Inc. (Faubourg Londonien) et La Garantie Habitation du Québec Inc.* (Soreconi 171201001, 17 janvier 2018, Albert Zoltowski, arbitre).

²¹ *Picard Équipement de Boulangerie c. 2883643 Canada Inc.* 2006 QCCS 2873 (Hon. Michel Richard, j.c.s.).



- [237] L'Entrepreneur a plaidé que si ça prend un expert pour déceler une malfaçon, cela n'a pas à être couvert, or, il est *faux* de prétendre que les malfaçons qui n'ont pas été signalées ne sont pas couvertes puisque le *Règlement* couvre spécifiquement les malfaçons non apparentes.
- [238] Quant à l'affirmation de ce dernier que le Bénéficiaire a fait un aveu en écrivant que la malfaçon était « évidente », l'Administrateur soutient que le Tribunal d'arbitrage n'a pas à être lié par la qualification du Bénéficiaire, ce sont plutôt les faits que le soussigné doit regarder.
- [239] L'article 17 paragraphe 2 du *Règlement* tient l'Entrepreneur tout autant responsable d'identifier les malfaçons apparentes et si les malfaçons étaient évidentes, l'Entrepreneur aurait dû les identifier.
- [240] Quant à la preuve pour juger du délai raisonnable de dénonciation, la meilleure preuve est celle du témoignage du Bénéficiaire, qui dit avoir vu ces malfaçons en février/mars 2017.
- [241] L'expert Gilbert a dit que si c'est seulement esthétique le plan de garantie ne couvre pas mais en vertu du *Règlement* cela n'est pas exclus.
- [242] Jamais l'expert Gagnon ou l'Inspecteur-Conciliateur n'ont dit qu'ils visaient la perfection, mais ils ont dit qu'il y avait eu une contravention à la règle de l'art, que dans leur expérience ils n'avaient jamais vu un problème aussi grave pour le parallélisme et la verticalité.
- [243] L'Entrepreneur plaide à tort qu'il faut se fier au *Guide de performance de l'APCHQ*, cela est inexact, ce *Guide* provient d'une association d'entrepreneurs alors que l'expert Gagnon et l'Inspecteur-Conciliateur, qui sont indépendants, ont affirmé que la problématique contrevenait à la règle de l'art.
- [244] L'expert Gilbert a « *atomisé les problèmes* » en prenant les problèmes un à un, mais nulle part il ne considère le problème de façon globale.
- [245] Il n'y a rien dans le rapport Gilbert qui démontre que la décision de l'Administrateur doit être renversée.
- [246] Si on arrive à la conclusion qu'il y avait une ambiguïté dans la décision elle a été dissipée, l'Inspecteur-conciliateur a témoigné qu'il fallait d'abord commencer avec les deux sections du mur de façade et celui de la cage des escaliers et une fois qu'on aura réglé ces premiers travaux, le reste des alignements sera différent, ça aura des conséquences sur les murs du bâtiment.
- [247] Quand l'Inspecteur-conciliateur a écrit que l'Entrepreneur devait trouver une solution avec le Bénéficiaire, il a témoigné à l'effet que c'était une recommandation, pas une obligation.



Réplique de l'Entrepreneur

Ambiguïté de la décision

[248] Quant à l'ambiguïté de la décision,

[248.1] ce n'est pas avec un témoignage lors de l'audience d'arbitrage que l'on peut prouver l'absence d'ambiguïté, sinon qu'il s'agit d'une preuve que l'Entrepreneur avait bien raison d'aller en arbitrage ;

[248.2] l'Entrepreneur ne demande pas à l'Administrateur quels travaux il doit effectuer, mais sur quoi porte la problématique.

Obligation de dénonciation par l'Entrepreneur

[249] Quant à l'obligation donnée par l'Administrateur à l'Entrepreneur de noter les malfaçons apparentes en vertu de l'article 17 2^e paragraphe du *Règlement*, cela voudrait dire que l'Entrepreneur ne pourra jamais plaider que le vice est apparent.

Délai raisonnable et contrat de garantie

[250] Quant au délai raisonnable, il se réfère au contrat de garantie (pièce A-2) :

Paragraphe 2.8 « délai raisonnable » : Délai raisonnable permettant à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de venir constater [...] De manière générale, est jugé raisonnable un délai n'excédant pas six (6) mois, à moins de circonstances particulières ».

[251] Cette affirmation de l'Entrepreneur a entraîné un débat à l'audience, qui est traité dans la présente décision aux paragraphes [339] et suivants.

Demande de rejet quant au mur de la cage d'escalier

[252] Après une **dernière** pause qui a suivi toutes les plaidoiries de part et d'autre et la réplique de l'Entrepreneur, le Tribunal d'arbitrage ayant dit à l'Entrepreneur qu'il aurait le dernier mot puisqu'il est en demande, avant de conclure l'audition qui a duré deux jours et demi, l'Entrepreneur soulève **pour la première fois** à la toute fin un point de droit :

[252.1] dans la première décision du 16 juin 2017, l'Administrateur statue aux points 23 et 24. :

23. Mur au bas de l'escalier Les faits : Les prétentions du bénéficiaire sont à l'effet que le mur que l'on retrouve au bas de l'escalier intérieur serait croche et mal aligné, ce que la visite des lieux n'a pas permis de constater.

24. Cage de l'escalier menant à l'étage. Les faits : Les prétentions du bénéficiaire sont à l'effet que la largeur de la cage de l'escalier intérieur ne



serait pas uniforme sur toute sa hauteur. Or, la visite des lieux nous a permis de constater que la largeur varie d'environ 10 mm sur toute la hauteur de la cage de l'escalier, situation que l'administrateur considère comme étant normale et acceptable. [...]

En ce qui concerne les points 16 à 34, l'administrateur considère que les situations observées ne rencontrent pas les critères de la malfaçon au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement [...];

[252.2] le Bénéficiaire ne s'est pas porté en arbitrage de cette décision ;

[252.3] or à l'audience, l'Inspecteur-conciliateur affirme qu'il faut d'abord effectuer des travaux correctifs sur les murs de façade et le mur de la cage d'escalier.

[253] Cette affirmation de l'Entrepreneur a entraîné un débat à l'audience.

[254] L'Administrateur a rétorqué :

[254.1] que lors de la première décision il n'avait pas accès aux mesures de Groupe Trifide ;

[254.2] qu'il s'agit là d'une preuve que la malfaçon était non apparente.

[255] L'Entrepreneur réplique :

[255.1] que l'Administrateur ne peut pas changer d'office sa décision ;

[255.2] que l'arbitrage demandé par l'Entrepreneur ne porte que sur les points 1 à 15 de la décision du 16 juin 2017 et non sur les points 23 et 24 ;

[255.3] la deuxième décision est un appel déguisé ;

[255.4] il a rejeté le point 24 en juin et revient sur sa décision sans suivre le processus légal.

[256] L'Administrateur répond :

[256.1] que l'Entrepreneur refuse d'envisager la problématique d'une façon globale et qu'il s'en tient à une interprétation legaliste ;

[256.2] qu'il faut tenir compte de la protection du consommateur ;

[256.3] que la deuxième décision n'écrit pas tous les éléments mais porte sur la globalité de la problématique.

[257] Ce point est traité dans la présente décision aux paragraphes [373] et suivants.

Demande d'ordonnance par le Bénéficiaire personnellement

[258] L'audience s'est terminée par une demande personnelle du Bénéficiaire.

[259] Il demande au Tribunal d'arbitrage une ordonnance particulière, soit d'ordonner à l'Entrepreneur, s'il ne compte pas se conformer à l'ordonnance d'effectuer les travaux correctifs dans les quarante-cinq jours, de le dire le plus tôt possible pour permettre l'intervention de la caution (l'Administrateur) sans avoir à attendre la fin des quarante-cinq jours.



[260] Ce point est traité aux paragraphes [395] et suivants de la présente décision.

DÉCISION

[261] Le Tribunal d'arbitrage tient d'abord à souligner que toutes les parties et leurs témoins, ont témoigné et fait leurs représentations en toute bonne foi malgré que les parties soient en désaccord entre elles.

[262] Chaque cas est un cas d'espèce et la présente décision est basée sur les faits spécifiques des faits au dossier.

[263] Après avoir longuement considéré la preuve, les plaidoiries et le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage en arrive à la seule conclusion possible, soit de n'accueillir que de façon très partielle la demande d'arbitrage et de ne modifier que de façon très partielle les décisions de l'Administrateur et de les maintenir quant aux ordonnances qui y sont contenues, sujet à quelques modifications, le tout pour les motifs suivants.

Fardeau de preuve

[264] Rappelons d'abord que l'Administrateur n'a pas émis une simple opinion dans ses décisions du 16 juin et 26 octobre 2017.

[265] Le *Règlement* prévoit qu'il « statue »²² et il a donc statué sur les réclamations des Bénéficiaires.

[266] L'Entrepreneur, en accord avec le *Règlement*, a fait part de son différend avec les décisions de l'Administrateur, qu'il demande au soussigné de trancher; il est bien établi que le fardeau de la preuve lui revient en vertu des articles 2803 et 2804 du Code civil²³, alors que *la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante*.

[267] Dans l'affaire *Giss Construction Inc. et Michael Hollands et La Garantie Construction Résidentielle*²⁴, notre collègue Michel A. Jeannot écrit :

[31] Je rappelle, ici, que la demande a été formulée par l'Entrepreneur et que c'est ce dernier qui est en demande; c'est donc ce dernier qui a le fardeau de la preuve et sans que ce fardeau lui soit indu, il a néanmoins l'obligation de convaincre.

[268] Dans l'affaire *Mélanie Gagnon et Pierre Cloutier c. Construction Bernard Larochelle et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*²⁵, notre collègue M^e Jean Dallaire écrit :

²² Article 18 5^o : « [...] En l'absence de règlement, l'administrateur **statue sur la demande** de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire; »

²³ « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. [...] 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

²⁴ CCAC S16-060801-NP, 10 février 2017, Michel A. Jeannot, arbitre.



[23] Le tribunal d'arbitrage est d'avis que l'entrepreneur n'a pas réussi à démontrer par prépondérance que la décision de l'Administrateur devrait être renversée puisqu'il s'est contenté de soulever des doutes ou des hypothèses sur ce point.

[269] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*²⁶ :

B. Fardeau de preuve

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresser de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »^{[1]²⁷}

La couverture du Plan de Garantie

[270] Pour les fins du présent dossier, voici les **extraits** pertinents de l'article 10 du *Règlement*, quant à la couverture du Plan de garantie géré par l'Administrateur :

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. [...]

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

²⁵ CCAC S11-012601-NP, 2 septembre 2011, M^e Jean Dallaire, arbitre. Voir aussi : *Guillaume Blais c. Construction Michel Turmel Lévis et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* CCAC S11-041802-NP, 11 septembre 2012, M^e Reynald Poulain, arbitre : « [40] Puisque l'Entrepreneur a porté en arbitrage la décision de l'Administrateur, il a donc le fardeau de convaincre le Tribunal d'arbitrage de la justesse de ses prétentions. »; *Construction Jolivar c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Marie-Pier Dion et Charles Janeczek* CCAC S10-070401-NP, 22 mars 2011, Albert Zoltowski, arbitre : « [56] Considérant que l'Entrepreneur a initié la procédure d'arbitrage dans ce dossier, c'est à lui que revient le fardeau de prouver au tribunal arbitral de façon convaincante qu'il devrait modifier la décision de l'Administrateur. »

²⁶ 2006 QCCA 887.

²⁷ [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.



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; [...]

6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;

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

Les différends à trancher de la demande d'arbitrage

[271] Le procureur de l'Entrepreneur a mentionné que les différends à trancher par le Tribunal d'arbitrage sont autant-

[271.1] pour des raisons techniques sur le fond – il n'y a pas de malfaçon ;

[271.2] que, subsidiairement, pour l'absence de couverture :

[271.2.1] – la malfaçon était apparente, mais non dénoncée à la préreception ;

[271.2.2] – subsidiairement, la malfaçon était non apparente :

271.2.2.1. mais non dénoncée dans un délai raisonnable ; ou

271.2.2.2. non apparente pendant la couverture de un an de la réception des travaux ;

[271.3] de plus :

[271.3.1] la décision de l'Administrateur du 26 octobre 2017 était non exécutable puisqu'elle ne faisait pas la liste des travaux à effectuer, en se référant tout simplement à deux rapports d'experts du Bénéficiaire sans autre précision ;

[271.3.2] si le Tribunal d'arbitrage en venait à la conclusion qu'il fallait effectuer des travaux correctifs, les travaux devront être précisés :

271.3.2.1. quelles sont les normes et tolérance pour savoir ce qui est acceptable ou non pour ces travaux ;

[271.3.3] quant au mur de la cage d'escalier, ce point fut rejeté lors de la première décision du 16 juin 2017 et n'a pas été porté en arbitrage.



Y a-t-il malfaçon? Point 1 (26 octobre 2017); Points 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12 et 14 (16 juin 2017)

[272] Le premier argument soulevé par l'Entrepreneur est qu'il n'y a pas de malfaçon.

[273] Les mesures contenues dans le rapport Groupe Trifide ne sont pas contestées, ce sont les qualifications et conséquences juridiques de cet état physique qui fait l'objet de différends.

[274] L'Entrepreneur prétend qu'il n'y a pas de norme pour le parallélisme et la verticalité mais l'article 2100 du Code civil dit clairement qu'il a une obligation de résultat de fournir un bâtiment conforme au contrat d'entreprise :

2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[275] Dans l'affaire *Delfino c. 9205-4717 Québec inc. F/a/s Les Immeubles Kama et Raymond Chabot [...] La Garantie Abritat Inc.*²⁸ notre collègue Jean-Philippe Ewart écrit :

[69] Dans les circonstances, l'Entrepreneur a une obligation de résultat.

[70] Dans un cadre d'activité de construction, Hon. J. L. Baudouin identifie dans son ouvrage doctrinal *La responsabilité civile* l'obligation de résultat et le fardeau de preuve correspondant comme :

« *Obligation de résultat* - [...] celui qui accepte de faire un travail précis, comme construire [18]²⁹ [...] selon certaines spécifications, est responsable s'il n'atteint pas le résultat promis. Sur le plan de la preuve, l'absence de résultat fait présumer la faute du débiteur [...] Elle place sur ses épaules le fardeau de démontrer que l'inexécution provient d'une cause qui ne lui est pas imputable. »[19]³⁰

[71] Les auteurs Edwards et Ignacz dans *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur* [20]³¹ analysant les termes de l'art. 2100 C.c.Q., (que le Tribunal note est d'ordre public de protection [21]³², soulignent l'obligation de

²⁸ CCAC S16-092801-NP, 30 juin 2018, Jean-Philippe Ewart, arbitre.

²⁹ Art. 2098 C.c.Q.; Voir aussi: 2911663 *Canada inc. c. A.C. Line Info inc.*, J.E. 2004-811 (C.A.), REJB 2004-60090 et *Gagnon c. Bisson inc.*, J.E. 2004-671 (C.S.), REJB 2004-54512.

³⁰ Baudouin et Deslauriers, *La responsabilité civile*, Éd. Yvon Blais, 2007, 7^e éd., para. 1-1251.

³¹ Ignacz, Marianne et Edwards, Jeffrey, *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur* dans le cadre de *La construction au Québec : perspectives juridiques* - sous la direction de Kott, Olivier F. et Roy, Claudine, Wilson & Lafleur Ltée, Montréal, 1998, p. 542.

³² *Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec*, 2009 QCCS 3659 (appel rejeté).



résultat de l'Entrepreneur dans un cadre de contrat d'entreprise et confirment son fardeau de preuve s'il cherche à s'exonérer:

« Le deuxième alinéa de l'article 2100 C.c.Q., au chapitre du contrat d'entreprise ou de service, énonce maintenant formellement le principe général selon lequel l'entrepreneur ne peut, lorsqu'il est tenu à une obligation de résultat, se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant la force majeure. » (nos soulignés)

- [276] L'Entrepreneur n'a-t-il pas encaissé les sommes d'argent prévues au contrat d'entreprise pour lequel il avait, en considération, une obligation de résultat?
- [277] L'Entrepreneur, pourtant référé par un ami du Bénéficiaire, n'a fourni aucun justificatif quant au fait que le bâtiment construit n'était pas d'équerre, ou construit croche, ou construit selon les mesures contenues par le Groupe Trifide, du jamais vu pendant la période d'expérience de l'Inspecteur-conciliateur et de l'ingénieur Gagnon.
- [278] Frédéric Langlois a affirmé : « *Quant à l'assemblage des murs, il est difficile de ne pas suivre les plans car ils sont sur mesure, on a suivi les plans intégralement* ».
- [279] Les mesures du rapport Groupe Trifide ne correspondent pas à l'obligation de résultat de l'Entrepreneur si on les compare avec les plans produits en E-4 qui n'ont pas de murs croches, pas d'équerre, non verticaux ou non parallèles, ou de patio croche.
- [280] L'Entrepreneur plaide qu'il n'y a eu aucune preuve de la règle de l'art, cherchant ici à renverser le fardeau de la preuve qui était le sien selon l'article 2100 C.c.Q., c'est-à-dire qu'il avait construit selon la règle de l'art alors même qu'il n'avait pas rempli son obligation de résultat et que l'expert Gagnon et l'Inspecteur-conciliateur Dubuc ont affirmé que le bâtiment n'était pas construit selon la règle de l'art et que le Tribunal en arrive à la même conclusion que ces deux derniers.
- [281] L'inscription au Plan E-4 est à l'effet que « la qualité d'exécution doit être conforme à la règle de l'art » et il a l'obligation légale de se conformer à la règle de l'art (*Règlement, Annexe II, article 78 alinéa 3; article 2100 C.c.Q.*).
- [282] Un ingénieur de dix ans d'expérience (Frédéric Gagnon), un Inspecteur-conciliateur de trente-deux ans d'expérience (Jocelyn Dubuc) ont témoigné à l'effet que le bâtiment n'avait pas été construit selon la règle de l'art.
- [283] Ils ont tous les deux affirmé n'avoir jamais vu une problématique d'une telle ampleur quant à la verticalité et au parallélisme.
- [284] Le Tribunal d'arbitrage, ayant analysé la preuve, en arrive à la même conclusion.
- [285] L'ingénieur Yves Gilbert, produit en preuve par l'Entrepreneur, reconnaît que plusieurs éléments sont à corriger.
- [286] Comme cette reconnaissance constitue une admission judiciaire de l'Entrepreneur, le Tribunal d'arbitrage ne peut pas accueillir la demande de l'Entrepreneur quant au fond (la question de la couverture du Plan de garantie



étant traitée plus loin) sur l'absence de malfaçons ou de preuve de la règle de l'art.

[287] Pour les éléments qui demeurent contestés au rapport Gilbert, l'Entrepreneur et l'ingénieur Gilbert ont affirmé que ce qui n'est pas un problème de structure, et ce qui n'est pas apparent à l'œil dans une position normale pour qui effectue le constat, n'ont pas à faire l'objet de travaux correctifs.

[288] L'Entrepreneur plaide :

L'entrepreneur est d'avis que lorsqu'on ne peut percevoir à l'œil nu le problème et qu'il faut absolument des instruments de mesure pour vérifier la verticalité et/ou le parallélisme des murs, cela ne constitue pas une malfaçon; il s'agit donc essentiellement d'un problème purement esthétique.

[289] Cette position n'est pas fondée en droit.

[290] Cette position peut, peut-être, se référer à la version du *Règlement* d'avant 2006 qui avait une exception pour la malfaçon (voir ci-haut, paragraphe [185] de cette décision).

[291] Toutefois le Législateur a pris la décision d'enlever cette exception en 2006, exception qui continue, malgré tout, à être plaidée devant le présent Tribunal dans les dossiers d'arbitrage, mais sans succès puisqu'il ne reflète pas la couverture du Plan de garantie pour la malfaçon depuis 2006.

[292] La malfaçon n'a pas à avoir de conséquence sur la structure du bâtiment.

[293] Alléguer qu'un mur n'a pas de malfaçon puisqu'il faut une équerre pour voir son défaut, n'est pas conforme au droit applicable pour un bâtiment résidentiel neuf qui n'est pas un entrepôt de fruits et légumes, puisque la pose d'un tapis, ou de prélat, tapisseries, tuiles, céramiques, meubles, cadres, mur de douche, etc. propre à une résidence montre un problème de parallélisme/verticalité dont la preuve démontre ici qu'il est global.

[294] Des « problèmes esthétiques » peuvent équivaloir à de la malfaçon.

[295] L'article 10 paragraphe 3^e du *Règlement* renvoie à l'article 2120 du Code Civil qui se lit comme suit :

2120. L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

[296] M^e Jeffrey Edwards (aujourd'hui juge à la Cour du Québec) et M^e Sylvie Rodrigue écrivent au sujet de la malfaçon:

Comme son nom l'indique, « une malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. Deux types de normes sont couramment employés pour établir l'existence d'une malfaçon. Premièrement, ce sont les conditions contractuelles fixées, que celles-ci soient écrites ou verbales, entre les parties. Deuxièmement,



en l'absence de conditions précises expressément arrêtées, recours est fait aux « règles de l'art » qui sont suivies par chaque corps de métier ou secteur pertinent. Les règles de l'art sont considérées comme intégrées par renvois dans le contrat. Signalons aussi que le travail non fait, ou incomplet constitue également, de manière implicite, une malfaçon, car il est tout autant contraire aux règles de l'art et non conforme aux stipulations contractuelles.³³

[297] Dans l'affaire *Jocelyne Gélinas c. Habitations Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*³⁴, notre collègue Tibor Holländer écrit :

[136] M. Hayes a reconnu que la main-d'œuvre en question était médiocre, cependant, il a fait valoir que la malfaçon ne remet pas en cause l'intégrité de la toiture.

[137] Le Tribunal est donc demandé à décider s'il y a des conditions liées à une malfaçon avant que le travail peut être remédié.

[138] M^e Sylvie Rodrigue et M^e Jeffrey Edwards ont abordé cette question et ils étaient d'avis que :

« Il est important de souligner que la malfaçon, aux termes de l'article 2120 C.c.Q., n'est subordonnée à aucune condition par rapport à l'effet qu'elle peut produire. Ainsi, contrairement à la responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage de l'article 2118 C.c.Q., il n'est pas nécessaire que le vice ou la malfaçon mette en péril, de manière immédiate ou de manière plus ou moins éloignée, l'intégrité de l'ouvrage. »

« De même, la gravité de la malfaçon ne paraît pas pertinent car l'obligation ne distingue pas selon l'intensité de l'effet engendré pas la non-conformité. » [citations omises]

[139] Par conséquent, le Tribunal rejette l'argument de la défenderesse qui a déclaré qu'étant donné que la malfaçon ne remet pas en cause l'intégrité de la toiture il ne constitue pas une malfaçon au sens de l'article 10(3) du Règlement.

[144] La défenderesse et l'Administrateur considéreraient la déficience comme une question visuelle et esthétique. Le Tribunal reconnaît toutefois qu'on pourrait ainsi faire valoir qu'esthétiquement la finition n'est pas parfaite, mais que celui-ci ne constitue pas une malfaçon.

[145] Comme la perfection absolue n'est pas de ce monde, la règle d'art entre en jeu. La défenderesse n'a pas établi l'écart acceptable relié à l'installation des bardeaux dans la noue de la toiture.

³³ *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal, à la page 453; cités, entre autres, par : *Syndicat de la copropriété du 7400, rue Lajeunesse et Montcan Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc.*, CCAC S09-030701-NP, 17 novembre 2009, Albert Zoltowski, arbitre; *Polat c. Construction D'Astous Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc* SORECONI, 27 juin 2014, M^e Lydia Milazzo, arbitre (cité en partie);

³⁴ CCAC S12-022801-NP, 3 avril 2013, Tibor Holländer, arbitre.



[146] Cependant, il y a une distinction entre une exécution de haute qualité et finitions irréprochables qui tombe dans le champ d'application de la règle d'art et l'exécution liée à l'installation des bardeaux dans la noue de la toiture dans le cas présent, que ne peuvent en aucun cas être considéré par le Tribunal comme entrant dans le champ d'application des règles d'art.

[147] Selon la preuve présentée devant le Tribunal, le Tribunal conclut que la demanderesse a établi la malfaçon liée à l'installation des bardeaux dans la noue de la toiture au sens et en vertu de l'application de l'article 10(3) du Règlement.

[298] En 2016, la Cour d'appel rappelle dans *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*³⁵ que « toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non », passage cité par au moins trois jugements³⁶; la Cour d'appel affirme :

[15] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme malfaçons : « imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire. » [2 Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile*, 8e éd., vol. 2 « Responsabilité professionnelle », Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2014, no 2-320] La jurisprudence de la Cour enseigne que « [...], toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, **que ce vice soit apparent ou non.** » [3 *Contré c. L.B.C. entrepreneur général inc.*, 1998 CanLII 13272 (C.A.), motifs du juge Brossard, p. 6-7. Voir aussi : *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*, 2007 QCCA 1292, par. 79-80; *Rousseau c. 2732-1678 Québec inc.*, 1999 CanLII 13358 (C.A.), motifs du juge Denis, ad hoc.]. (nos soulignés).

Le Guide de performance de l'APHCQ

[299] Le contrat d'entreprise (pièce A-1) réfère au paragraphe 3.1 à un devis (« L'Ouvrage livré par l'entrepreneur devra être conforme aux stipulations et aux plans et devis [...]), et même si ce devis n'a jamais été mis en preuve, les plans l'ont été et il n'est pas fait mention de murs croches ou autres éléments dénoncés dans le présent dossier.

[300] En défense, l'ingénieur Gilbert considère de ne réparer que ce qui est apparent pour qui cherche un défaut à une distance normale, sur la base du *Guide de performance de l'APCHQ*.

³⁵ 2016 QCCA 825.

³⁶ D'après www.jugements.qc.ca: *Desrochers c. Constrobourg inc.* 2016 QCCQ 12475 (Petites Créances, Hon. Dominique Langis, j.c.q.); *Construction Mandem inc. c. Syndicat des copropriétaires de condominium Mt St-Sauveur Bloc 610* 2017 QCCQ 4627 (Petites créances, Hon. Pierre Cliche, j.c.q.); *Gestion C. Gauthier inc. c. Justiciers du béton Lévesque & Fils inc.* 2017 QCCQ 9912 (Hon. Céline Gervais, j.c.q.).



[301] Puisqu'il y a fait référence, le Tribunal d'arbitrage ajoute ce qui suit subsidiairement à ce qu'il a écrit dans la section précédente, incluant sa référence à l'arrêt de la Cour d'appel *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*³⁷.

[302] Sa citation du *Guide* est au début, comme *Règles générales applicables aux constats* :

En ce qui a trait à l'ensemble des **constats répertoriés dans ce guide**, les trois éléments d'information qui suivent s'appliquent :

3. Lorsqu'il est fait référence à un constat, il est important d'observer sous un éclairage naturel (lumière du jour), à partir d'une position debout et à une distance de 6 pieds 6 pouces (2 mètres).

[303] Puisque c'est le *Guide* qui sert d'étalon à l'ingénieur Gilbert, le *Guide* indique des étalons en donnant comme le degré de la perpendicularité, soit 90°,

[303.1] **sans** qu'il soit fait mention d'observation « sous un éclairage naturel... à une distance de 2 mètres » ;

[303.2] **sans** qu'il soit fait mention qu'aucune correction ne doit être effectuée s'il n'y a pas de problème structural ou que c'est purement esthétique :

Page 2-22

Le carré du bâti, sauf entente particulière, doit être d'équerre.

À partir des côtés extérieurs du bâti d'équerre (90°) dont les côtés sont de 12 pi et 16 pi, on doit former un triangle-rectangle ayant une hypoténuse de 20 pi (avec $\pm 1/2$ po).

Lorsque l'on utilise des mesures métriques, on prend des mesures de 3 000 mm et 4 000 mm, de façon à obtenir une hypoténuse de 5 000 mm (avec ± 9 mm). L'écart de dimension de longueur et de diagonale des murs ne devrait pas dépasser ± 1 po (± 25 mm).

Le même critère s'applique pour les cloisons intérieures dont les angles de coin sont à 90°.

Page 2-28

Les murs doivent être d'aplomb et **ne pas dévier de la verticale** de plus de 5/8 po (16 mm) sur 8 pi (2,5 m).

Page 2-29

Tous les murs intérieurs ou extérieurs ont de légères variances dans leur surface de fini. Toutefois, les **murs ne devraient pas être arqués de plus** de 1/2 po (12 mm) hors de la ligne de mur pour toute mesure horizontale de 32 po (813 mm) ou à l'intérieur de toute mesure verticale de 8 pi (2,5 m).

Page 4-19

Les portes extérieures **doivent être installées d'équerre et d'aplomb** pour éviter que la seule gravité puisse les ouvrir ou les fermer.

Aussi comme illustration:
page 12-3

³⁷ 2016 QCCA 825.



Le parement ne **devrait pas être arqué de plus** de 1/2 po (12 mm) hors de la ligne de mur pour toute mesure horizontale de 32 po (813 mm) ou de plus de 1/2 po (12 mm) à l'intérieur de toute mesure verticale de 8 pi (2,5 m).

[304] Non seulement le *Guide* ne lie pas le Tribunal d'arbitrage, mais les dispositions du *Guide* ne permettent pas de remplir le fardeau de la preuve de l'Entrepreneur à l'encontre de la décision de l'Administrateur qui a statué que le bâtiment résidentiel est l'objet d'un problème global de parallélisme et de verticalité, et non un problème particulier sur certains murs seulement.

[305] Notre collègue M^e France Desjardins écrivait dans l'affaire *Gaetan Baudry et Construction JPS Charbonneau et La Garantie des Bâtiments résidentiels Neufs de l'APCHQ*³⁸ :

[96] Il ne suffit pas d'alléguer le Guide de performance de l'APCHQ pour convaincre le tribunal de l'absence d'une malfaçon. Encore faut-il démontrer son application à la situation précisément dénoncée. En l'espèce, cette démonstration n'a pas été faite [...].

[306] Dans la décision *Les Habitations Signature Inc. et Folco et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*³⁹, entendue par l'honorable juge Jeffrey Edwards, alors arbitre, écrit :

[37] Ces deux (2) experts s'entendent sur le fait que le *Guide de performance de l'APCHQ* mentionne certains barèmes quant à ce qui peut, selon les circonstances, être acceptable dans l'industrie relativement à la dénivellation d'un plancher. Selon ces règles, le plancher serait *a priori* acceptable. Mais à leur avis, en appliquant ces mêmes barèmes, il y a également un aspect subjectif prenant en compte l'aspect esthétique du plancher pour chaque cas d'espèce. Soulignons, qu'à tout événement, ces barèmes peuvent guider le Tribunal d'arbitrage lors de son appréciation du caractère acceptable des normes mais ne lient pas le Tribunal d'arbitrage saisi d'une question du caractère acceptable des travaux ou des normes déterminantes de l'industrie.

[307] Ajoutons que dans l'affaire *Nancy Audette et Daniel Savignac et Construction Louis-Seize et Associés et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*⁴⁰, notre consœur M^e France Desjardins écrit :

[43] Tel qu'établi dès les premières lignes de l'article 10 du *Règlement*, tout vice ou malfaçon dans la construction donnera ouverture à l'application de la garantie. Au surplus, les tribunaux ont établi le caractère d'ordre public (les parties ne peuvent y déroger, même par convention) du *Règlement*. À cet effet, le Tribunal réfère

³⁸ CCAC S10-050701-NP 13 décembre 2010, M^e France Desjardins, arbitre. Le soussigné ajoute que comme chaque cas est un cas d'espèce, ce n'est pas parce qu'un seuil précis d'espacement apparaît ou n'apparaît pas dans un Guide ou dans un Code qu'il faille accueillir ou rejeter une réclamation, *ce sont les tribunaux civils et les tribunaux d'arbitrage qui ont le dernier mot pour déterminer les règles de l'art applicables (Les Habitations Signature Inc. et Peter Folco et al, et La Garanties des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. (GAMM 2008-09-007, 29 avril 2009) Honorable juge Jeffrey Edwards, j.c.q., alors arbitre – voir le paragraphe [25]).*

³⁹ GAMM 2007-09-007, 10 janvier 2008, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.

⁴⁰ CCAC S12-103002-NP, 5 avril 2013, M^e France Desjardins, arbitre.



notamment aux propos de l'Honorable Pierrette Rayle qui s'exprimait pour la Cour d'appel du Québec sur cette question:

Le Règlement est d'ordre public. [...]

[44] Pour bien cerner ces notions, le Tribunal réfère aux définitions fournies, à titre de guide, dans une brochure^[7] publiée par la Régie du bâtiment du Québec. Cet organisme est chargé, en vertu de la *Loi sur le bâtiment*,^[8] de l'application du *Règlement* :

Vices ou malfaçons : *Travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables. Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art (voir ci-dessus la notion de « règles de l'art »). Ces défauts d'exécution se distinguent des vices cachés et des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de gravité : il s'agit de défauts mineurs.*

Règles de l'art : *Ensemble des techniques et pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées. Ces règles ont un caractère évolutif car les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment.*

Elles trouvent notamment leurs sources dans les documents suivants :

- les instructions ou guides fournis par les fabricants d'équipements ou de matériaux entrant dans la construction des immeubles;*
- les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation;*
- les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire;*
- les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins d'enseignement des professions ou des métiers, ou servant à la diffusion du savoir le plus récent.»*

[45] De plus, pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, l'entrepreneur doit d'ailleurs, conformément à l'article 78 du *Règlement*, signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur, comportant les engagements énumérés à l'annexe II du *Règlement*. L'entrepreneur accrédité s'y engage, entre autres :

..... «3^e à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment

[46] C'est donc dans un contexte législatif et réglementaire bien encadré et d'ordre public, visant à assurer l'exécution de ses obligations par l'Entrepreneur, que le Tribunal doit analyser la demande d'arbitrage. [...]

[62] Or, comme l'écrit l'arbitre M^e Jeffrey Edwards:^{[9]41} *Les Habitations Signature Inc. c. Peter Folco et Marilyn Folco et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*,

⁴¹ GAMM 2008-09-007, 10 juin 2009; notre ajout : au paragraphe [25] de cette décision.



Le Guide de performance de l'APCHQ est rédigé par l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec. Il constitue, selon le point de vue de cet organisme, une codification des règles de l'art. Il y a cependant beaucoup de sources des règles de l'art. Or, ce sont les tribunaux civils et les tribunaux d'arbitrage qui ont le dernier mot pour déterminer les règles de l'art applicables et, en particulier, en quelle mesure les principes contenus dans le Guide de performance de l'APCHQ peuvent constituer un reflet fidèle des règles de l'art.

[308] Enfin, la Cour supérieure est allée encore plus loin en 2014 dans l'affaire *Les Entreprises Stévaska c. Farah*⁴² :

[61] L'expert de LES réfère à un guide de performance de l'APCHQ («Guide de performance») afin d'évaluer la qualité du travail. Le Guide de performance a été mis au point par et au bénéfice des entrepreneurs membres de l'APCHQ. Il ne constitue aucunement une norme de l'industrie, tel que le *Code national du Bâtiment* ou le *Code de construction du Québec*. [...]

[66] Le Guide de performance n'est nullement mentionné à l'une ou l'autre de ces dispositions législatives ou réglementaires. On mentionne au Guide de performance que les auteurs ont tenté d'établir un seuil de tolérance visant à garantir le maintien d'une qualité minimale, structurale et esthétique. Lesdits seuils de tolérance ont été établis par des entrepreneurs et leur association et l'on peut lire à l'avant-propos de ce Guide de performance que l'association a pour mission «de faire valoir le professionnalisme de ces membres et à représenter leurs intérêts afin qu'ils puissent œuvrer dans le respect des attentes des consommateurs.» [...]

[68] La proposition avancée par le Guide de performance laisse entendre que si la performance minimale n'est pas respectée, le travail n'a pas à être évalué ou corrigé sauf si des problèmes structureaux sont constatés. **Cette approche va à l'encontre de la loi et de la sécurité en matière de bâtiment.** Certains exemples récents ont rappelé à l'ordre les **prétendants à tel laxisme**. Ce Guide de performance ne peut constituer la règle de l'art. Le Tribunal et l'expert ne peuvent s'y référer qu'avec précaution et à titre indicatif.» (nos soulignés)

[309] Vu la preuve, le *Règlement*, le Code Civil et les décisions et arrêts cités, le Tribunal d'arbitrage conclut que le bâtiment résidentiel est atteint d'un problème global de parallélisme et de verticalité, que le tout constitue de la malfaçon, soit aux Points 1 (26 octobre 2017); 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12 et 14 (16 juin 2017) et rejette l'argument de l'Entrepreneur à cet effet.

⁴² 2014 QCCS 1842 (Hon. Yves Poirier, j.c.s.), appel rejeté sur requête 2014 QCCA 1370.



Points 4. Moulures d'aluminium mal fixées et 5. Moulure de la fenêtre de la salle de bain principale (26 octobre 2017); Points 7. Porte escamotable de la chambre principale et 15. Revêtement extérieur sauf ce qui était couvert par le point 3 du 26 octobre 2017

[310] Le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur sur ces points qui ne concernent pas directement le parallélisme et la verticalité, faute de preuve de l'Entrepreneur à l'effet qu'ils sont exempts de malfaçons.

[311] Le soussigné a vu ces points lors de la visite des lieux.

[312] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage conclut que la décision de l'Administrateur est raisonnable quant à la présence de malfaçon pour les points 4. Moulures d'aluminium mal fixées et 5. Moulure de la fenêtre de la salle de bain principale (26 octobre 2017); Points 7. Porte escamotable de la chambre principale et 15. Revêtement extérieur sauf ce qui était couvert par le point 3 du 26 octobre 2017.

Absence de couverture alléguée

La dénonciation à la préreception des malfaçons apparentes et le nouveau paragraphe 2 de l'article 17 du *Règlement*

[313] L'Entrepreneur affirme que la malfaçon étant apparente, elle devait obligatoirement être dénoncée lors de la visite de préreception pour être couverte par le Plan de garantie – voir l'alinéa 2 de l'article 10 du *Règlement* cité ci-haut au paragraphe [270] de cette décision.

[314] L'Administrateur a rétorqué que si la malfaçon avait été apparente, l'Entrepreneur avait l'obligation de la dénoncer et il ne l'a pas fait, il ne peut donc pas invoquer qu'elle était apparente.

[315] Le paragraphe 2 de l'article 17 du *Règlement* est de droit nouveau, ajouté dans la nouvelle version du *Règlement* en vigueur depuis 2015, entraînant la nécessité d'une extrême prudence avant d'appliquer plusieurs décisions arbitrales rendues sous son ancienne version au présent dossier.

[316] Avant 2015 il s'agissait seulement **d'effectuer** conjointement **une inspection** à partir d'une liste préétablie.

[317] Depuis 2015, il y a un ajout : de plus, il s'agit pour le bénéficiaire **et** l'entrepreneur **d'identifier les malfaçons apparentes à corriger**.

[318] Avant 2015 (non applicable au présent dossier) :

17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.



L'inspection doit être différée lorsque la réception du bâtiment intervient après la fin des travaux.

D. 841-98, a. 17.

[319] Article 17 applicable au présent dossier (changement en caractères gras) :

17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

Lors de cette inspection, le bénéficiaire et l'entrepreneur identifient ce qu'il reste à parachever et les vices et malfaçons apparents qui sont à corriger. Le bénéficiaire et l'entrepreneur conviennent lors de cette inspection d'un délai qui ne peut pas dépasser 6 mois pour la réalisation de ces travaux de parachèvement et de correction.

S'il n'y a pas de bénéficiaire connu lors de la fin des travaux, l'inspection doit être différée.

D. 841-98, a. 17; D. 156-2014, a. 8.

[320] Dans sa décision du 16 juin 2017, l'Administrateur écrit comme motifs de sa décision quant aux points 1 à 15 (pièce A-11, page 11 de 40 et s.) :

De son côté, l'entrepreneur invoque le fait que les situations que dénonce le bénéficiaire étaient apparentes et décelables depuis le début et que contrairement aux exigences du Règlement [...], celles-ci n'ont pas fait l'objet d'une dénonciation écrite de la part du bénéficiaire au moment de la réception du bâtiment [...]

Le point de vue de l'entrepreneur est d'autant plus questionnable, car lui-même a participé à l'inspection pré-réception en compagnie du bénéficiaire et à la lumière de ce que l'on peut voir sur le formulaire prévu à cet effet, lui-même, qui est considéré comme un professionnel de la construction, **n'a pas été en mesure de déceler les malfaçons puisque celles-ci n'ont pas été mentionnées sur le document en question.** (nos caractères gras)

[321] Le procureur de l'Entrepreneur a plaidé que cet ajout à l'article 17 du *Règlement* ne permettrait plus à l'Entrepreneur de soulever le fait qu'une malfaçon ou vice était apparent s'il n'apparaissait pas sur le formulaire de pré-réception.

[322] Une recherche sur le site *jugements.qc.ca* montre qu'au jour de la signature de la présente décision, aucune décision arbitrale n'a porté sur cet ajout à l'article 17 du *Règlement*.

[323] D'une part, il faut donc pour le Tribunal d'arbitrage de lire avec réserves, les nombreuses décisions rendues sous l'ancienne version du *Règlement*.

[324] D'autre part, le Tribunal d'arbitrage ne partage pas l'opinion du procureur de l'Entrepreneur invoquée au paragraphe [321] puisqu'il n'a pas à émettre des principes généraux pour toutes les situations possibles, imaginables ou non et pour toutes les décisions à venir; le Tribunal d'arbitrage rend la présente décision sur la base de la preuve dans son dossier d'arbitrage.



- [325] Le Tribunal d'arbitrage lit les termes de la nouvelle version de l'article 17 du *Règlement* et conclut que l'interprétation que l'Administrateur a faite dans le présent dossier, était raisonnable et qu'il y a lieu de la maintenir.
- [326] Ainsi, dans le présent dossier, l'Entrepreneur tenait le crayon et le formulaire de préreception, et l'obligation des deux parties (Bénéficiaire **et Entrepreneur**) en vertu du paragraphe 2 de l'article 17 du *Règlement* était de d'identifier les *vices et malfaçons apparents qui sont à corriger*.
- [327] Le même *Règlement* stipule également : **140. Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.**
- [328] La preuve au dossier est à l'effet que :
- [328.1] l'ingénieur Gilbert rapporte qu'il est visible que des murs sont croches ;
 - [328.2] l'inspecteur Alexandre Doré-Pedneault en avril 2017 met en rouge dans son rapport que les murs sont croches ;
 - [328.3] l'Inspecteur-conciliateur de l'Administrateur statue que les murs sont croches à l'œil d'un professionnel, tout comme pour les autres malfaçons qu'il a constatées, mais non pour des profanes comme les Bénéficiaires.
- [329] La preuve corrobore la position du Bénéficiaire qui dit qu'il n'a rien vu avant février/mars 2017 et celle de l'Inspecteur-conciliateur et de l'Administrateur à l'effet que les malfaçons étaient décelables à l'œil d'un observateur avisé et non, d'un Bénéficiaire qui n'est pas familier avec la construction.
- [330] Plaider le contraire est de demander de conclure, en plus du fait que ce serait conclure à l'encontre de la preuve, que le Bénéficiaire aurait vu et accepter en tout connaissance de payer 330,000\$ (avec les taxes) pour une maison aux murs croches et aux autres malfaçons sans rien dire; rien dans la preuve ne permet de conclure en ce sens.
- [331] Nos tribunaux supérieurs appuient la position de l'Administrateur quant au fait que ce qui est apparent pour un professionnel ne l'est pas nécessairement pour un profane.
- [332] La Cour d'appel écrivait dans l'arrêt *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*⁴³ que n'est pas apparent une « *telle caractéristique [qui] peut échapper à une personne raisonnablement prudente mais qui n'est pas une experte en matière de construction* » :

[45] Il reste un dernier point à éclaircir sous ce chef. Je doute, et je le dis avec égards, que le juge ait eu raison, au paragraphe 60 de ses motifs, de qualifier de défaut « apparent » l'absence de moulures en J dans le parement extérieur de la maison. Une telle caractéristique peut échapper à une personne raisonnablement prudente mais qui n'est pas une experte en matière de construction; aussi est-il inexact, à mon sens, d'en parler comme d'un défaut « apparent ».

⁴³ 2007 QCCA 1292.



[333] L'honorable juge Beetz de la Cour suprême dans *Desgagné c. Fabrique de la paroisse St-Philippe d'Arvida*⁴⁴ écrit :

Si le fardeau est lourd pour le tribunal, qui est le plus souvent assisté d'experts appelés par toutes les parties ou désignés d'office et qui a l'avantage unique de prendre connaissance, des mois et même des années après qu'elles se sont produites, des circonstances qui ont donné naissance au litige et de leur évolution, ce fardeau est, dans la majorité des cas, insupportable pour le propriétaire qui ne connaît encore ni le déroulement ni la conclusion des événements. Ce propriétaire est un profane. Il a engagé des experts ou professionnels de la construction auxquels il fait confiance [...]

[334] Notre collègue Pamela McGovern affirme dans l'affaire *Barbeau-Dolan c. 7578016 Canada Inc. et Raymond Chabot* [...] *La Garantie Abritat*⁴⁵, sans référence à l'article 17 2^e paragraphe du *Règlement* car non applicable au bâtiment résidentiel en cause, mais se référant à l'arrêt de la Cour Suprême dans *Banque de Montréal c. Bail*, que :

[22] Or, même si un problème est détectable en théorie, il peut tout de même être non apparent pour un profane[2]⁴⁶, comme en l'espèce. Conséquemment, cette malfaçon est considérée comme étant non-apparente lors de la prise de possession et dénoncée par le Bénéficiaire conformément au Règlement. La demande de revoir la décision de l'Administrateur quant à ce point, est accueillie; [...]

[40] L'obligation d'information qui incombe à l'Entrepreneur est une obligation continue tel qu'indiqué par la Cour Suprême (en 1992), une décision charnière sur cette obligation d'information, *Banque de Montréal c. Bail Ltée*[8]⁴⁷ où nous pouvons y lire: [...]

[45] Quant à l'emplacement pour le réservoir de gaz de propane, le Tribunal conclut qu'il s'agit d'un manque de l'Entrepreneur qui peut être qualifiée de malfaçon non-apparente pour le Bénéficiaire découlant entre autres de son défaut de respecter son obligation d'information envers le Bénéficiaire et menant à l'absence du résultat prévu, soit un emplacement conforme aux règles de l'art pour ledit réservoir ;

[46] Le tribunal conclut qu'il s'agit d'une malfaçon qui n'est pas détectable pour un profane[12]⁴⁸, et qui a été constatée quelque temps après la prise de possession de la résidence. Dans les circonstances, cette demande du Bénéficiaire de revoir la décision de l'Administrateur est accueillie.

[335] Vu la preuve, le *Règlement* et les décisions et arrêts cités, le Tribunal d'arbitrage rejette la position de l'Entrepreneur et maintient les décisions de l'Administrateur à l'effet que les malfaçons n'étaient pas apparentes au sens de l'article 10 alinéa

⁴⁴ [1984] 1 R.C.S. 19.

⁴⁵ SORECONI 163005001, 10 janvier 2017, Pamela McGovern, arbitre.

⁴⁶ [2] *Gaulin et 9179-5211 Québec inc.* (O.A.G.B.R.N., 2013-11-06), SOQUIJ AZ-51018708.

⁴⁷ [8] [1992] 2 R.C.S. 554, p. 594.

⁴⁸ [12] *Gaulin et 9179-5211 Québec inc.* (O.A.G.B.R.N., 2013-11-06), SOQUIJ AZ-51018708.



2 du *Règlement* et qu'elles sont couvertes par le Plan de garantie en vertu de cet article comme malfaçons non apparentes en vertu de l'alinéa 3 du même article.

Le délai de six mois allégué - le *Règlement* et le Contrat de garantie

[336] L'Entrepreneur plaide, subsidiairement, que si la malfaçon n'était pas apparente, elle a été découverte en 2016 et n'a pas été dénoncée dans un délai de six mois de leur découverte.

[337] Le Bénéficiaire a témoigné sous serment de façon crédible que c'est en février/mars 2017 qu'il a eu connaissance des malfaçons dénoncées dans le présent dossier, autant à l'intérieur car il était dans ses boîtes de déménagement, qu'à l'extérieur après la fonte des neiges.

[338] L'Entrepreneur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve à ce sujet.

[339] Vu la preuve, l'argument soulevé par l'Entrepreneur quant à une limitation à un délai de dénonciation limité à six mois contenu dans le contrat de garantie, limitation qui n'est pas dans la version applicable du *Règlement*, est donc académique en ce qui concerne le présent dossier.

[340] Comme la preuve montre que la dénonciation a eu lieu dans un délai raisonnable de la découverte en février/mars 2017, ce qui suit est ajouté de façon subsidiaire.

[341] Comme il l'a dit à l'audience, ce n'est pas la première fois que le Tribunal d'arbitrage soussigné est confronté à un paragraphe du contrat de garantie qui ne reproduit pas exactement les termes du *Règlement* dans sa nouvelle version du 1^{er} janvier 2015⁴⁹.

[342] Avec égards, le Tribunal d'arbitrage ignore la base juridique permettant l'ajout au contrat de garantie d'une stipulation que « **de manière générale, est jugé raisonnable** un délai n'excédant pas six (6) mois, **à moins de circonstances particulières** », considérant :

[342.1] que le Législateur a décrété spécifiquement d'enlever la limite de six mois qui était spécifiquement incluse dans l'ancienne version du *Règlement*, et suite à ce retrait décrété par le Législateur, l'Administrateur décide de son côté d'ajouter cette mention au contrat de garantie ;

[342.2] il est mentionné « n'excédant pas six (6) mois, **à moins de circonstances particulières** » alors que :

[342.2.1] cette référence à des circonstances particulières n'est pas dans le *Règlement*, alors que le *Règlement* affirme plutôt (article 5) : « Toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle » ;

⁴⁹ *Les Habitations Mont-Carleton Inc. c. Dunn et Gosselin et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) SORECONI 171109001*, 7 décembre 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [267] et suivants.



[342.2.] et plus généralement, chaque dossier d'arbitrage a des faits particuliers et des circonstances particulières qui lui sont propres ;

[342.3] que la version du *Règlement* est nouvelle et que le soussigné n'est pas au courant de précédents jurisprudentiels ou doctrinaux sur ce qui *de manière générale, est jugé raisonnable*, en général ou en particulier, quant à l'application de la nouvelle version de l'article 10 du *Règlement* qui puisse supporter l'affirmation écrite ;

[342.4] enfin, l'affirmation est sous une forme passive « *de manière générale, est jugé raisonnable* » sans préciser, est jugé par qui, l'Administrateur ou une Loi, un *Règlement* ou autre, tout en ajoutant ici qu'il s'agit d'une clause d'un contrat et non, d'un dépliant explicatif.

[343] La Cour d'appel dans *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd*⁵⁰ a statué ce qui suit en matière de dénonciation d'un vice caché :

[35] Considérant que les dispositions relatives à la garantie légale de qualité et du droit de propriété ont été adoptées principalement afin de protéger l'acheteur – ces dispositions étant inspirées de la *Loi sur la protection du consommateur*, L.R.Q., c. P-40.1, et de la *Convention des Nations Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises*³ (« *Convention de Vienne* ») – je suis d'avis que les conséquences du défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel pour le vendeur, et non à un simple préjudice de droit, afin de pouvoir justifier l'irrecevabilité du recours intenté par l'acheteur.

[36] L'évaluation des conséquences du défaut de dénonciation, plutôt que le rejet automatique du recours de l'acheteur, est une solution que valide le professeur Jobin :

169 - Préavis. Sanction - Le préavis constitue une *condition de fond* de la garantie. [...] Pour cette même raison, on a décidé, avec raison selon nous, que la sanction devrait être radicale (rejet de l'action) uniquement lorsque l'omission du préavis a privé le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence et la gravité du vice et de le réparer; qu'une simple diminution des dommages-intérêts ou un ajustement à la baisse de la réduction du prix conviendrait mieux aux cas où le défaut de préavis a simplement privé le vendeur de la possibilité de réparer lui-même le vice à meilleur compte. (soulignés par la Cour d'appel)

[...] [46] Finalement, je rappelle que lorsque le vendeur connaissait ou était présumé connaître le vice, la dénonciation peut être faite tardivement (art. 1739, 2e al. C.c.Q). Il s'ensuit que l'action en justice pourra alors constituer à la fois une dénonciation suffisante et une mise en demeure (art 1596 C.c.Q.; Denys-Claude Lamontagne, *Droit de la vente*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, par. 239).

[344] Pour la Cour supérieure dans *Garantie habitation du Québec inc. c. Jeanniot*⁵¹ :

⁵⁰ 2014 QCCA 588.



[57] D'une part, les parties disposent de peu de liberté dans le choix de la manière de résoudre leur différend. La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative prévue au Règlement, lequel est d'ordre public. **Également, le contenu du contrat de garantie, sur lequel s'exerce la compétence de l'arbitre, est aussi imposé par le législateur. [...]**

[345] Le Tribunal d'arbitrage soussigné, sans trancher si une clause particulière du contrat de garantie doit être réécrite à la lumière de trois décisions de la Cour d'appel qui ont jugé que le *Règlement* était d'ordre public et des articles 7, 5, 75, 76, 139 et 140 du *Règlement*, suit dans le présent dossier, l'approche de son collègue Jean Philippe Ewart, arbitre, qui écrit dans *Syndicat des Copropriétaires Place Marien 6 c. Développement Allogio et La Garantie Abritat Inc.*⁵²:

[39] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public^[1]⁵³ et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle^[2]⁵⁴. Conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.

[346] De retour au présent dossier : comme il l'a dit aux paragraphes [337] à [339] ci-haut, vu la preuve, le Tribunal d'arbitrage rejette la position de l'Entrepreneur à l'effet que la dénonciation des Bénéficiaires a été effectuée hors le délai raisonnable prévu à l'article 10 du *Règlement*.

La dénonciation du 19 juillet 2017 ou autre(s) point(s) dénoncés après l'année de la réception

[347] L'article 10 3^e alinéa du *Règlement* stipule que la couverture pour malfaçon non-apparente est pour celle découverte dans l'année qui suit la réception des travaux, dénoncée dans un délai raisonnable.

[348] La dénonciation peut donc être produite après cette année qui suit la réception.

[349] Dans sa plaidoirie, l'Entrepreneur a dit que pour le point 15, Revêtement extérieur, l'Inspecteur-conciliateur a dit que c'était visible, que l'on voit que c'est ondulé, et que cela n'a pas été dénoncé à la réception, **ni dans l'année suivant la réception.**

[350] Puisque la décision quant au point 15 a été rendue le 16 juin 2017, soit un an et 10 jours après la réception du 6 juin 2016, décision qui contient le rapport d'Alexandre Doré-Pednault du 27 avril 2017, le soussigné n'a pas noté à

⁵¹ *Garantie habitation du Québec inc. c. Jeannot* 2009 QCCS 909 (Hon. Juge Johanne Mainville, J.C.S.)

⁵² SORECONI 163003001, 19 février 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre.

⁵³ *Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et al* AZ-50285725 (C.A.) 15 décembre 2004 ainsi que *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211.

⁵⁴ *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02), article 5.



l'audience, ni compris, comment l'Inspecteur aurait pu faire l'affirmation soulevée par l'Entrepreneur.

[351] Peut-être que l'Entrepreneur faisait plutôt référence alors à la décision du 26 octobre 2017 qui réfère à une dénonciation a envoyée le 19 juillet 2017.

[352] L'Administrateur a affirmé avoir considéré que la dénonciation du 19 juillet 2017 sur les murs croches portait sur la même problématique que celle du 5 avril 2017.

[353] Vu la preuve, et vu l'absence de preuve au contraire, le Tribunal d'arbitrage conclut que les dénonciations dans le présent dossier ont été faites en conformité avec l'article 10 3^e alinéa du *Règlement* et que les malfaçons dénoncées sont couvertes par le Plan de garantie.

Décision inexécutable et demande subsidiaire de détailler les travaux correctifs

[354] L'Entrepreneur plaide que la décision du 26 octobre 2017 est non exécutable et, subsidiairement, de détailler les travaux correctifs en cas de rejet de sa demande d'arbitrage.

[355] Le Tribunal d'arbitrage est d'accord avec l'Entrepreneur que certaines dispositions de la décision de l'Administrateur doivent être modifiées, pour les motifs qui suivent.

Obligation d'analyser avec les Bénéficiaires afin de trouver une solution

[356] Dans la partie « analyse et décision », mais avant la partie « conclusion », l'Administrateur écrit dans sa décision du 26 octobre 2017 :

Considérant qu'il est pratiquement impossible de dresser la liste complète des murs et des éléments qui sont croches, l'entrepreneur devra se référer aux rapports des experts de LEQ et de Groupe Trifide puis **devra analyser le problème dans son ensemble avec les bénéficiaires afin de trouver une solution.**

Il est connu que la méthode de correction appartient habituellement à l'entrepreneur mais ce dernier doit s'assurer que sa méthode d'intervention aura pour effet de rendre l'ouvrage conforme aux règles de l'art dans son ensemble.

[357] L'Inspecteur-conciliateur explique à l'audience sa phrase « devra analyser le problème dans son ensemble avec les bénéficiaires afin de trouver une solution », de cette façon :

« ce que je voulais dire ça sert à rien de regarder mur par mur, il faut regarder le tout, parler avec le Bénéficiaire, je n'avais aucun signal que l'Entrepreneur était prêt à faire des réparations et je voyais aller le dossier et ça n'allait pas dans le bon sens »;

et précise qu'il a fait une recommandation malgré l'emploi du verbe « devoir ».



[358] Le procureur de l'Administrateur plaide que l'utilisation du mot « devoir » dans une section intitulée « analyse et décision » constitue une recommandation, puisque c'est que l'Inspecteur-conciliateur a dit lors de son témoignage à l'audience.

[359] Avec égards, ni le témoignage de l'Inspecteur-conciliateur, ni la plaidoirie de l'Administrateur, ne correspond avec ce que l'Administrateur a statué dans sa décision.

[360] S'il y a eu recommandation, ou expression d'un souhait, ce n'est toutefois pas ce qui est écrit dans la décision, par laquelle l'Administrateur a statué sur la réclamation des Bénéficiaires en vertu du *Règlement*.

[361] Avec égards, le Tribunal d'arbitrage considère que l'Administrateur a rendu une ordonnance « devra analyser le problème dans son ensemble avec les bénéficiaires afin de trouver une solution », qui n'est pas conforme au *Règlement*, dans ce dossier :

[361.1] qui, aux dires de l'Inspecteur-conciliateur, « *je n'avais aucun signal que l'Entrepreneur était prêt à faire des réparations et je voyais aller le dossier et ça n'allait pas dans le bon sens* » ;

[361.2] alors même que l'Entrepreneur n'avait plus de licence⁵⁵ ;

[361.2.1] les conclusions stipulent « ce délai spécial de 60 jours est accordé à l'entrepreneur pour que, le cas échéant, celui-ci puisse récupérer sa licence d'entrepreneur qu'il ne détient plus en date de la présente décision » ;

[361.3] dont l'ampleur de la problématique n'a jamais été vue pour un Inspecteur-conciliateur de trente-deux ans d'expérience ;

[361.4] où les Bénéficiaires sont des néophytes qui font appel à un expert, l'Entrepreneur, pour leur construire une maison ;

[361.4.1] la Cour suprême dans *Davie Shipbuilding c. Cargill Grain Co*⁵⁶ parle de l'« *expertise* » des exécutants ou des hommes de l'art quand il s'agit de la comparer à celle du propriétaire des lieux et Vincent Karim⁵⁷ affirme qu'un entrepreneur ne peut détenir un permis sans avoir l'« *expertise* » requise dans les ouvrages qu'il est appelé à réaliser ;

⁵⁵ L'Entrepreneur a affirmé à l'audience avoir rétabli sa licence d'entrepreneur général depuis, sans accréditation auprès de l'Administrateur.

⁵⁶ [1978] 1 RCS 570 p. 577 : « Le point de départ est la responsabilité des hommes de l'art; ils sont responsables si la preuve n'établit pas à la satisfaction du tribunal la cause d'exonération qui résulte du fait du propriétaire. Si son *expertise* en la matière est très grande et qu'elle *surclasse carrément celle des exécutants*, la responsabilité de ceux-ci sera entièrement écartée. Si, par ailleurs, l'*expertise* du propriétaire est à peu près l'équivalente de celle des hommes de l'art, leur responsabilité ne sera que mitigée. [...] »

⁵⁷ *Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, Wilson & Lafleur, 3e éd. (2015), par. 546 p. 1066 : « L'entrepreneur est un professionnel spécialisé, car il ne peut avoir ce titre et détenir un permis sans avoir l'expertise et la connaissance requises dans les ouvrages qu'il est appelé à réaliser. »



[361.5] où le Législateur a mis en place un régime par lequel un autre expert, l'Administrateur, cautionne les obligations de l'Entrepreneur; la Cour d'appel écrit dans l'arrêt *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*⁵⁸ :

[18] [...] Régime d'ordre public^[5], le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie.

[362] Vu les faits particuliers du dossier, le Tribunal d'arbitrage conclut que l'Administrateur n'a pas appliqué le *Règlement* en ordonnant que l'Entrepreneur *devra analyser le problème afin de trouver une solution* non pas par lui-même, avec un autre expert ou l'Administrateur, mais avec le néophyte qu'est le Bénéficiaire.

[363] L'article 18 5^e alinéa du *Règlement* parle d'ordonner d'effectuer des travaux correctifs,

En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou *corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique*, convenu avec le bénéficiaire ;

et non d'obligation d'analyser le problème dans son ensemble avec les Bénéficiaires afin de trouver une solution.

[364] Rien, bien sûr, n'empêchait l'Administrateur d'exprimer le souhait que les parties se parlent ou discutent, mais d'émettre une ordonnance à l'Entrepreneur d'analyser le problème dans son ensemble avec les Bénéficiaires afin de trouver une solution n'est pas prévue au *Règlement*⁵⁹.

[365] L'Entrepreneur a demandé à bon droit de modifier cette partie de la décision et le Tribunal d'arbitrage conclut de rayer cette obligation contenue dans la décision du 26 octobre 2017.

La méthode corrective

[366] Il y a plus de dix ans, notre collègue Jean Morissette écrivait dans l'affaire *José Ménard c. Les Entreprises Christian Dionne et Fils et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*⁶⁰ :

(29) Le texte des articles du *Règlement* que j'ai souligné m'indique que l'Administrateur a le pouvoir de choisir les travaux qui corrigeront la malfaçon. Nous rejetons l'argument de l'Administrateur et de l'Entrepreneur à l'effet que ce dernier est le seul maître de la façon choisie par la correction de la malfaçon.

⁵⁸ 2013 QCCA 1211 Renvoi [5] : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*.

⁵⁹ De plus, le soussigné n'a trouvé aucun précédent dans les décisions arbitrales rendues en vertu du *Règlement* sur le site *jugements.qc.ca*.

⁶⁰ 2006, Can LII 60456.



(30) Les auteurs Kott et Roy établissent ce principe dans le cadre d'un contrat d'entreprise et non dans le cadre de l'application de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. [...]

(34) S'il est d'usage pour l'Administrateur de ne pas s'immiscer dans la correction visant la malfaçon, ce n'est pas que le Règlement ne lui donne pas ce pouvoir. [...] Le pouvoir de statuer comporte le pouvoir de choisir les travaux pour corriger la malfaçon.

[367] Les circonstances particulières de ce dossier mises à part, le Tribunal d'arbitrage ajoute de façon générale que l'Administrateur avait raison d'écrire dans sa décision que « Il est connu que la méthode de correction appartient **habituellement** à l'entrepreneur mais ce dernier doit s'assurer que sa méthode d'intervention aura pour effet de rendre l'ouvrage conforme aux règles de l'art dans son ensemble » ;

[367.1] cette position de l'Administrateur suit les dispositions de l'article 2099 du Code civil— le choix des moyens appartient normalement à l'Entrepreneur :

2099. L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution. ;

[367.2] si l'Entrepreneur a le libre choix des moyens d'exécution du contrat, son obligation de se conformer à la règle de l'art en est une de résultat ; notre collègue Michel A. Jeannot, arbitre, écrit :

[367.2.1] dans l'affaire *Demers-Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norio)*⁶¹ :

[16] Considérant de plus qu'un entrepreneur (ou le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il n'existe entre ce(s) dernier(s) et l'administrateur et les bénéficiaires aucun lien de subordination; le choix des correctifs et/ou la méthode de correction appartient à l'entrepreneur (in fine, article 2099 C.c.Q.) sujet bien entendu, et tel que ci-haut repris, à son obligation de résultats. ;

[367.2.2] puis plus tard dans *Lyne Daigneault & Marc-David Littler et Les Constructions Vaubec Inc. et Garantie Qualité Habitation*⁶² :

[13] Certes, le principe de l'autonomie de l'Entrepreneur dans le choix des méthodes doit recevoir une application rigoureuse lors de la construction d'une résidence, à défaut de quoi l'Entrepreneur serait entièrement soumis aux exigences, voir aux

⁶¹ CCAC S8-280301-NP, 18 septembre 2008, Michel A. Jeannot, arbitre.

⁶² *Lyne Daigneault & Marc-David Littler et Les Constructions Vaubec Inc. et Garantie Qualité Habitation* CCAC S17-032902-NP, 29 Mai 2018, Michel A. Jeannot, Arbitre.



caprices, de son client au regard des moyens d'exécution de son contrat.

[14] Toutefois, le Tribunal croit que des nuances doivent être apportées quand il s'agit d'effectuer des travaux correctifs requis à la suite de la découverte d'une malfaçon, d'un vice caché ou d'un vice de construction reconnu par l'Administrateur, comme c'est (en partie) le cas en l'espèce. Ainsi, lorsque le Tribunal est appelé à se prononcer sur les travaux correctifs appropriés pour répondre aux exigences des règles de l'art, il doit analyser la situation dans son ensemble considérant les droits et obligations de chacune des parties.

[15] S'il y a des travaux de correction à effectuer, considérant la preuve offerte de part et d'autre, est-ce que les moyens envisagés par l'Administrateur pour corriger la situation permettront d'atteindre la performance attendue dans le respect du droit, du contrat, des règles de l'art et des usages du marché ?

[...] [52] Les Bénéficiaires peuvent donc avoir un certain droit de regard sur le déroulement des travaux effectués par l'entrepreneur ; ce dernier (l'Entrepreneur) conserve le libre choix des moyens d'exécution des travaux — ceci implique le choix de la main-d'œuvre et des matériaux, l'organisation des travaux, etc. Cette autonomie dans l'exécution des travaux a, d'une part, pour effet de refuser aux Bénéficiaires le droit de s'immiscer dans l'exécution des travaux et, d'autre part, de faire assumer la responsabilité de l'ouvrage à l'Entrepreneur. Rien de ceci ne proscrie l'identification par le tribunal des désordres et/ou sur l'étendue des possibles désordres prévisibles source des travaux proposés.

[368] Ceci étant dit, si cette position est suivie « habituellement », le présent dossier est un cas particulier.

[369] Vu la situation qu'il a décrite ci-haut au paragraphe [361], vu la preuve dans le présent dossier :

[369.1] le Tribunal conclut que l'Administrateur aurait dû être plus spécifique quant aux travaux correctifs à effectuer dans ses conclusions ;

[369.2] il revient au Tribunal d'arbitrage soussigné d'exercer son pouvoir dans les conclusions de la présente décision arbitrale.

[370] La Cour d'appel a décrété dans l'arrêt *Nearctic Nickel Inc. c. Canadian Royalties Inc.*⁶³ que l'arbitre a le pouvoir d'émettre une ordonnance de faire ou ne pas faire un acte dans le cadre de sa compétence juridictionnelle :

[46] However, the Supreme Court of Canada declared in *The Labour Relations Board and the Construction Industry Panel of Nova Scotia*[12]⁶⁴ that the issuance

⁶³ 2012 QCCA 385.

⁶⁴ [12] *Tomko v. Labour Relations Board (N.S.) et al.*, [1977] 1 S.C.R. 112, 122-123.



of orders of specific performance should not be approached in the same way the Superior Court considers an injunction. Therefore, the two remedies are to be distinguished.

[47] In *Association des pompiers de Montréal inc.*[13]⁶⁵, this Court was called to decide whether an arbitrator whose jurisdiction is governed by the *Labor Code* can legally issue an order to force reintegration of an employee or whether such an order was within the exclusive jurisdiction of the Superior Court. My colleague Morrissette J. stated the following:

[51] Ne reste donc à résoudre pour nos fins actuelles que la question de savoir si un arbitre du travail régi par le *Code du travail* rend une décision *ultra vires* en prononçant une ordonnance comme celle qui est en cause ici parce que cette ordonnance est une injonction du ressort exclusif de la Cour supérieure.

[60] [...] Il en serait ainsi parce que la législature provinciale n'aurait pas compétence, constitutionnellement parlant, pour investir les arbitres d'un tel pouvoir, celui-ci étant de la nature d'une injonction et donc du ressort exclusif des cours supérieures canadiennes. Cette proposition procède d'un formalisme désincarné (« toute ordonnance de faire ou de ne pas faire est une injonction et inversement ») que condamne la juge Wilson dans l'arrêt *Sobeys*, lorsqu'elle observe qu'il faut se garder dans ce domaine « de sacrifier le fond à la forme ». La proposition ne mérite donc pas qu'on s'y arrête plus longuement en 2011 car, après les arrêts *Tomko* et *Sobeys*, elle ne peut être que fausse.

[48] This Court has previously recognized that various tribunals can issue orders to perform or restrain from doing acts, which are not construed as injunctions submitted to the exclusive jurisdiction of the Superior Court[14]⁶⁶.

[371] Notre collègue Jean Philippe Ewart a rappelé récemment dans l'affaire *Syndicat des Copropriétaires Plance Marien 6 c. Développement Allogio et Raymond Chabot [...] Garantie Abrisat* ⁶⁷:

[89] Le Tribunal a compétence pour conclure à travaux correctifs, incluant ordonner l'obligation dans le cadre des travaux correctifs de vérifier les conclusions du Rapport Boucher (et celles de la propre plume de l'Administrateur au Devis correctif PM6/90), tel que confirmé entre autre par la Cour supérieure dans *Sotramont* où, sous la plume du juge Dufresne, J. (maintenant de notre Cour d'appel) :

« 91 ... L'Arbitre a-t-il, toutefois, excéder sa compétence en imposant à l'entrepreneur de vérifier certaines composantes de la structure avant de procéder au relèvement du plancher de bois franc? Le Tribunal ne le croit pas.

⁶⁵ [13] *Association des pompiers de Montréal inc. c. Ville de Montréal*, J.E. 2011-699, 2011 QCCA 631.

⁶⁶ [14] *Québec (Procureur Général) v. Progress Brand Clothing Inc.*, [1979] C.A. 326, 331.

⁶⁷ *Syndicat des Copropriétaires Plance Marien 6 c. Développement Allogio et Raymond Chabot [...] Garantie Abrisat*, Soreconi 163003001, 19 février 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre.



92. Après avoir constaté, à la lumière de la preuve entendue, dont la preuve d'expert présentée par les parties, l'existence et la nature du vice, l'Arbitre agit à l'intérieur de sa compétence lorsqu'il fixe les conditions de correction ou de réfection du plancher. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi. »[30]⁶⁸
(nos soulignés)

[90] Notre Cour d'appel confirme de nouveau en 2011 ce principe dans l'affaire *Rae*[31]⁶⁹ (sentence arbitrale annulée par jugement de la Cour Supérieure sur révision judiciaire, jugement infirmé par notre Cour d'appel qui rétablit la sentence arbitrale) alors que l'arbitre M^e Despatis souscrit aux propos de M^e Morissette sous l'affaire *Ménard*[32]⁷⁰ et poursuit:

« (116) ... L'administrateur a l'autorité, ... de statuer sur les travaux que doit faire l'entrepreneur assujetti au Plan.

(117) Cet énoncé, avec égards, ne contredit pas celui de l'argument de l'administrateur voulant que l'entrepreneur ait le libre choix des méthodes correctives. [...] En cela le choix des travaux et méthodes d'exécution, renvoie à des réalités distinctes, la première désignant l'objet à faire et la seconde la façon d'y arriver.

(118) De nier en l'espèce à l'administrateur cette faculté ... à ordonner tels ou tels travaux correctifs. Ce serait là une interprétation absurde de la législation et contraire à l'esprit du plan.

(119) Il est de commune renommée qu'une sentence arbitrale à l'instar de tout jugement doit être exécutable. ... Cela signifie que si l'administrateur peut suivant le Plan indiquer les travaux à faire, l'arbitre susceptible de réviser la décision de l'administrateur peut donc également le faire lorsque l'administrateur ne l'a pas fait en conformité du Plan.»[33]⁷¹

[372] Considérant :

[372.1] que le présent dossier est un cas d'exception ;

[372.2] qu'il y a lieu de ne pas appliquer la règle habituelle que les travaux correctifs sont normalement déterminés par l'Entrepreneur ;

[372.3] que la Cour d'appel écrit dans l'arrêt *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*⁷² :

⁶⁸ *La Garantie Habitation du Québec inc. et Sotramont Québec inc. c. Gilles Lebire et SORECONI et Lise Piquette et Claude Leguy et Maurice Garzon*; Cour supérieure, 12 juillet 2002, 540-05-006049-013.

⁶⁹ *Construction Réal Landry inc. c Rae* 2011 QCCA 1851.

⁷⁰ *Ménard c. Les Entreprises Christian Dionne et Fils inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.*, SA, 3 juillet 2006, Jean Morissette, Arbitre.

⁷¹ *Rae et Nutter et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Construction Réal Landry inc.*, Me Johanne Despatis, arbitre, 10 juin 2008; GAMM 2007-09-013.

⁷² 2013 QCCA 1211 **Renvoi [5]** : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*.



[18] [...] Régime d'ordre public^[5], le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. ;

[372.4] le temps écoulé depuis la prise de possession en juin 2016 (deux ans) et la première réclamation d'avril 2017 ;

[372.5] que l'Inspecteur-conciliateur de trente-deux ans d'expérience Jocelyn Dubuc et que l'ingénieur Frédéric Gagnon de dix ans d'expérience ont affirmé n'avoir jamais vu un problème de parallélisme et de verticalité d'une telle ampleur ;

[372.6] que le rapport « laser 3D » du Groupe Trifide confirme l'ampleur de ce problème d'exception ;

[372.7] que la décision de l'Administrateur est à l'effet qu'il y a tellement de malfaçons qu'il ne peut en dresser la liste :

que les murs extérieurs et intérieurs ne sont pas droits. On constate un manque flagrant de parallélisme et de nivellement, ce qui fait en sorte que les coins de la maison ne sont pas à angle droit [...] dans le cas qui nous concerne, les défauts sont considérables tant en importance qu'en quantité. Les travaux de finition extérieure et intérieure démontrent plusieurs défauts en raison du fait que la charpente est croche. La quantité de malfaçons dans les travaux de finition est importante ;

[372.8] que le Tribunal d'arbitrage conclut que s'il était inutile d'en dresser la liste, c'est qu'il fallait d'abord retravailler sur les murs et cloisons pour en assurer le parallélisme et la verticalité et qu'il était inutile à ce stade à corriger une à une, les malfaçons trouvées ;

[372.9] que l'Inspecteur-conciliateur a déterminé en 2017 que « *je n'avais aucun signal que l'Entrepreneur était prêt à faire des réparations et je voyais aller le dossier et ça n'allait pas dans le bon sens* » ;

[372.10] que l'Entrepreneur a plaidé que la décision de l'Administrateur du 26 octobre 2017 était non exécutable puisqu'elle ne faisait pas la liste des travaux à effectuer, en se référant tout simplement à deux rapports d'experts du Bénéficiaire sans autre précision ;

[372.10.1] qu'il a subsidiairement demandé si le Tribunal d'arbitrage en venait à la conclusion qu'il fallait effectuer des travaux correctifs, de préciser ces travaux ;

[372.10.2] que

372.10.2.1. même si en réplique aux plaidoiries des Bénéficiaires et de l'Administrateur, l'Entrepreneur a brièvement indiqué qu'il ne demandait « pas » (plus?) à l'Administrateur quels travaux il doit effectuer, mais sur quoi porte la problématique, alors même que la problématique est pourtant indiquée dans le titre « parallélisme et verticalité des murs », dans la partie « analyse et



conclusion » de la décision du 26 octobre et dans les deux rapports d'expert cités ;

372.10.2.2. malgré cette brève réplique effectuée deux jours après la demande en début d'audience, il y a lieu de conclure comme dans la présente décision, vu les faits particuliers du dossier ;

[372.11] qu'aucune méthode de travaux correctifs acceptable n'a été présentée à l'audience ou au dossier ;

[372.12] que la seule proposition de travaux correctifs est venue de l'Entrepreneur (rapport Gilbert), mais elle est rejetée par le Tribunal d'arbitrage car cette solution ne tient pas compte de tous les défauts de construction qui affectent l'immeuble quant au parallélisme et la verticalité des murs et cloisons ;

[372.13] qu'à la question « comment régler le parallélisme », question posée par le soussigné le lendemain de la demande subsidiaire de l'Entrepreneur en début d'audience de lui fournir les détails des travaux, l'Inspecteur-conciliateur a affirmé « *moi je ne me suis pas cassé la tête* », en ajoutant « *il y a sûrement des façons de réparer je n'ai jamais eu de maisons irréparables* » ;

[372.14] que l'expert produit par les Bénéficiaires ne propose pas non plus des travaux correctifs, terminant tout simplement son rapport par l'affirmation qu' « il y a lieu de s'interroger sur la qualité de la mise en œuvre générale de la résidence » ;

[372.15] que les parties ne sont pas venues à s'entendre lors de leurs rencontres pendant l'audience ;

[372.16] les paragraphes [356] et suivants des présentes, que la décision de l'Administrateur aurait dû spécifier la nature des travaux correctifs et non, de renvoyer le tout à des analyses futures entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires afin de trouver une solution ;

[372.17] qu'il est du devoir du soussigné d'agir dans l'intérêt de la justice et des parties en faisant le maximum pour que tout frais supplémentaire soit consacré à d'autres fins que des litiges futurs s'il est possible de les éviter ;

le Tribunal d'arbitrage **conclut** :

[372.18] de retourner le dossier à l'Administrateur pour qu'il statue de façon précise sur l'objectif, la nature (liste et ordre) des travaux correctifs et le résultat des travaux correctifs à effectuer ;



[372.19] de rappeler les dispositions aux alinéas 6^e et 7^e de la nouvelle version de l'article 10 du *Règlement*⁷³ ;

[372.20] que l'Administrateur ayant statué, il restera à l'Entrepreneur de déterminer la méthode de travail et les matériaux pour y parvenir, le tout sous la surveillance de l'Administrateur et conformément à la réglementation en vigueur et aux règles de l'art prévalant dans l'industrie de la construction.

Nouvelle décision contradictoire?

[373] **Après** une **dernière** pause qui a suivi toutes les plaidoiries de part et d'autre et la réplique de l'Entrepreneur, le Tribunal d'arbitrage ayant dit à l'Entrepreneur qu'il aurait le dernier mot puisqu'il est en demande, avant de conclure l'audition qui a duré deux jours et demi, l'Entrepreneur soulève **pour la première fois** à la toute fin un point de droit :

[373.1] dans la décision du 16 juin 2017, l'Administrateur statue aux points 23 et 24 :

23. Mur au bas de l'escalier Les faits : Les prétentions du bénéficiaire sont à l'effet que le mur que l'on retrouve au bas de l'escalier intérieur serait croche et mal aligné, ce que la visite des lieux n'a pas permis de constater.

24. Cage de l'escalier menant à l'étage. Les faits : Les prétentions du bénéficiaire sont à l'effet que la largeur de la cage de l'escalier intérieur ne serait pas uniforme sur toute sa hauteur. Or, la visite des lieux nous a permis de constater que la largeur varie d'environ 10 mm sur toute la hauteur de la cage de l'escalier, situation que l'administrateur considère comme étant normale et acceptable. [...]

En ce qui concerne les points 16 à 34, l'administrateur considère que les situations observées ne rencontrent pas les critères de la malfaçon au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement [...]

[373.2] le Bénéficiaire ne s'est pas porté en arbitrage de cette décision ;

[373.3] or à l'audience, l'Inspecteur-conciliateur affirme qu'il faut d'abord effectuer des travaux correctifs sur les murs de façade et le mur de la cage d'escalier.

[374] Lors de la visite de l'Inspecteur-conciliateur du 18 mai 2017, le Bénéficiaire découvre qu'il ne fera pas une inspection de tout son immeuble mais une inspection des objets de sa réclamation.

⁷³ 6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable; 7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.



[375] L'Inspecteur-conciliateur rend sa décision le 16 juin 2017 et le Bénéficiaire, au lieu de se pourvoir en arbitrage dans le délai de trente jours prévu à l'article 19 du *Règlement*, informe l'Administrateur qu'il produira une nouvelle expertise.

[376] Le Bénéficiaire a mandaté un expert après réception de la première décision mais n'a pas porté la première décision en arbitrage.

[377] L'Administrateur a rendu une décision le 26 octobre 2017 qu'il qualifie de **décision complémentaire** quant au point 1; il écrit au début de cette décision :

Le 16 juin 2017, l'administrateur rendait une décision à la suite d'une réclamation qui avait préalablement été soumise par les bénéficiaires et portant principalement sur le parallélisme et le nivellement des murs. Lors de notre visite du 18 mai 2017 pour la réclamation 515, nous n'avions pas en notre possession les rapports d'expertises de LEQ et de Groupe Trifide.

Notre décision du 16 juin 2017 a donc été rendue en fonction de la dénonciation écrite du 5 avril 2017 faite par les bénéficiaires. Par sa décision, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur de régler les points 1 à 15 dans un délai de 45 jours.

Par la suite, les bénéficiaires ont décidé de mandater les firmes LEQ et Groupe Trifide pour procéder à une expertise complète de la maison. Conséquemment, les bénéficiaires et l'entrepreneur ont convenu de suspendre temporairement, jusqu'à ce que l'administrateur statue sur la présente réclamation, le délai d'exécution de 45 jours qui avait été accordé à l'entrepreneur dans la décision du 16 juin 2017 pour le dossier de réclamation 515.

[378] L'Entrepreneur soulève le fait, et ce de manière très tardive, qu'il y a eu décisions contradictoires, soit le 16 juin 2017 en rejetant les points 23. *Mur au bas de l'escalier* et 24. *Cage de l'escalier menant à l'étage* mais le 26 octobre, suite à une nouvelle preuve, soit des mesures prises par Groupe Trifide, que les murs et cage souffrent d'un problème de malfaçon.

[379] Les Bénéficiaires concluent à la lecture de la décision du 26 octobre 2017 que leur réclamation est accueillie, et seul l'Entrepreneur se pourvoit en arbitrage de ce point 1, puis précise le matin du début de l'audition, ce que leur demande d'arbitrage de ce point 1 à la décision du 26 octobre 2017 incluait quant aux points de la décision du 16 juin 2017.

[380] L'arbitrage est un procès de novo, permettant à l'Entrepreneur de faire sa toute sa preuve⁷⁴ et aux autres parties de faire leur preuve également.

[381] Le Bénéficiaire plaide, à bon droit, que si l'Administrateur a commis une erreur et l'a induit en erreur, ce n'est pas au Bénéficiaire à en subir les conséquences.

[382] Il aurait pu tout autant plaider la tardivité d'un nouveau motif de rejet.

[383] Avec égards, en rendant une décision complémentaire le 26 octobre 2017 sans relier spécifiquement cette décision complémentaire, aux points déjà accueillis (ou rejetés) dans sa décision du 16 juin 2017, l'Administrateur n'a pas aidé les

⁷⁴ *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre.



parties puisque le Tribunal d'arbitrage soussigné doit rendre une décision à cet effet.

[384] L'Administrateur « statue » en vertu de l'article 18 du *Règlement*, ce *Règlement* ne prévoit pas de rétractation *proprio motu*.

[385] Dans l'affaire *Dubois c. Fondations André Lemaire inc. (Habitations André Lemaire)*⁷⁵, la Cour supérieure écrit :

[100] Or, la *Loi sur le bâtiment*⁷⁶ ne confère pas à l'inspecteur-conciliateur de pouvoir de révision ou de révocation de ses propres actes. Le principe de l'autorité de la chose jugée s'applique, par conséquent, en l'espèce.

[386] Le soussigné a déjà jugé⁷⁷ que l'Administrateur qui statue sur une réclamation et ordonne d'effectuer des travaux correctifs ne peut pas se rétracter *proprio motu* près de deux ans plus tard, hors le processus d'une demande d'arbitrage, parce que l'Entrepreneur l'a convaincu que dans le fond, ces travaux correctifs n'étaient pas nécessaires, sans le consentement du bénéficiaire.

[387] La situation ici est à l'inverse, l'Administrateur a statué le 16 juin 2017 que les points 23 et 24 ne devaient pas être accueillis, mais statue le 26 octobre 2017 suite à une preuve nouvelle que le problème est global, ce qui inclut la correction de l'ensemble des murs et cloisons, mais sans qu'il ne le dise spécifiquement, incluant ceux cités aux points 23 et 24.

[388] La décision complémentaire porte sur l'ensemble des murs du bâtiments, y compris le mur et la cage de l'escalier.

[389] L'Inspecteur-conciliateur affirme à l'audience que cela était la preuve que la malfaçon n'était pas vraiment pas apparente.

[390] De deux choses l'une :

[390.1] ou la décision complémentaire du 26 octobre 2017 porte sur une problématique plus globale, soit un problème généralisé de parallélisme et de verticalité et que la seule façon de la corriger est de retoucher/corriger, parmi les premiers travaux, les murs et cage de l'escalier dont il est question aux points 23 et 24 car qui dit parallélisme et verticalité global inclut nécessairement, en bout de ligne, tous les murs et cloisons ;

[390.2] ou bien les nouvelles expertises ont mené à une décision complémentaire contradictoire et

[390.2.1] ce point n'a jamais été soulevé par l'Entrepreneur :

390.2.1.1. lors des conférences de gestion ;

390.2.1.2. lors de l'audience sauf à la toute fin après deux jours et demi et après la dernière pause ;

⁷⁵ 2011 QCCS 2339 (Hon. Suzanne Mireault, j.c.s.).

⁷⁶ Précitée, note 7 (note 7 : L.R.Q., c. B-1.1).

⁷⁷ *Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abritat* CCAC S15-011101-NP 22 novembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [213] et suivants.



[390.2.2] et l'Administrateur a induit les Bénéficiaires en erreur en acceptant de rendre une décision complémentaire qui en fait, parle de « escaliers intérieurs croches » et « cloisons intérieures croches » au lieu de répondre aux Bénéficiaires qu'il ne pouvait accepter ces nouvelles expertises car ils devaient se pourvoir en arbitrage puisqu'il avait statué sur leur réclamation quant aux murs croches,

auquel cas il s'agit clairement d'un cas où l'arbitre peut intervenir en faisant appel à l'équité en vertu de l'article 116 du *Règlement* puisque

« l'application littérale des dispositions du règlement ne permettent pas de remédier à une situation donnée ou lorsque les circonstances font en sorte que l'interprétation stricte du règlement est susceptible d'entraîner un déni de justice parce qu'elle ne permet pas d'en appliquer l'esprit et d'assurer la protection des droits des parties. [66] La possibilité pour l'arbitre de faire appel aux règles de l'équité constitue en outre une marque de reconnaissance par le législateur qu'il a une certaine marge de manœuvre pour disposer au mieux des différends qui surviennent entre les bénéficiaires de la garantie et l'administrateur du plan lorsque l'application stricte des dispositions du plan ne permettent pas de remédier à une injustice. »⁷⁸,

l'arbitre faisant en sorte que les Bénéficiaires ne perdent pas leurs droits malgré qu'ils auraient été induits en erreur vu la mauvaise procédure suivie par l'Administrateur,

- en rappelant que le délai de trente jours prévu à l'article 19 du *Règlement* pour se pourvoir en arbitrage n'est pas de rigueur et peut-être prorogé si les faits le permettent,

et de recevoir la demande d'arbitrage des Bénéficiaires au cours d'une nouvelle audition alors que toutes les parties ont déjà fait leur preuve et soumis leurs arguments quant au fond, mais obligeant tous et chacun à des frais supplémentaires de procédure alors qu'il est préférable de consacrer leur argent au bâtiment résidentiel et à leurs entreprises en général.

[391] Le Tribunal d'arbitrage conclut à l'absence de décisions contradictoires, que la décision complémentaire du 26 octobre 2017 porte sur une problématique plus globale que la première décision du 16 juin 2017 qui portait sur des murs en particulier, soit un problème généralisé de parallélisme et de verticalité et que la seule façon de la corriger est de corriger, parmi les premiers travaux, les murs et cage cités aux points 23 et 24.

[392] C'est la seule conclusion logique à la décision complémentaire du 26 octobre 2017, on ne peut pas corriger le parallélisme et la verticalité des murs et cloisons d'un bâtiment selon la règle de l'art en omettant de toucher à un mur en particulier pour les raisons invoquées de façon tardive par l'Entrepreneur.

[393] Subsidiairement, le Tribunal d'arbitrage rappelle :

⁷⁸ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* 2007 QCCS 4701 (Hon. Michèle Monast, j.c.s.).



[393.1] que le premier procureur de l'Entrepreneur considérait que sa demande d'arbitrage du point 1 de la décision complémentaire du 26 octobre sans porter en arbitrage les points de la décision du 16 octobre 2017 était suffisante car elle incluait les situations décrites dans la décision du 16 juin 2017 ;

[393.2] que malgré la position du premier procureur de l'Entrepreneur, avoir fait appel à l'équité le matin du premier jour d'audience pour éviter les frais de contestation potentiels pour permettre à l'Entrepreneur de faire spécifiquement le lien, à l'audience pour la première fois, entre les points portés en arbitrage de la décision complémentaire du 26 octobre 2017 avec la décision du 16 juin 2017 et le mot « équité » a pour étymologie le mot « égalité », qui ne peut pencher que d'un côté dans un dossier d'arbitrage ;

[393.3] le tout en accord avec la Cour d'appel dans l'arrêt *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*⁷⁹ qui fait sienne la décision de la Cour supérieure dans *Lebire* :

[19] Le juge Dufresne, alors de la Cour supérieure, expose à bon droit les finalités du recours arbitral prévu au Règlement dans *La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire*[7]⁸⁰ :

[69] Le législateur veut, par l'adhésion obligatoire de tout entrepreneur à un plan de garantie dont les caractéristiques sont définies au Règlement, donner ouverture à **un mode de résolution des réclamations ou des différends** survenus à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf qui soit **plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties** à un contrat assujetti au Règlement.
(nos caractères gras)

[394] En conclusion, le Tribunal d'arbitrage rejette la position de l'Entrepreneur à l'effet que le point 1 de la décision du 26 octobre 2017 n'inclut pas tous les murs et cloisons du bâtiment résidentiel, au contraire, la problématique est globale, le point 1 inclut tous les murs et cloisons, entre autres, les objets aux points 23 *Mur au bas de l'escalier* et 24 *Cage de l'escalier menant à l'étage* de la décision du 16 juin 2017.

Demande d'ordonnance par le Bénéficiaire personnellement

[395] Le Bénéficiaire demande au Tribunal d'arbitrage une ordonnance particulière, soit d'ordonner à l'Entrepreneur, s'il ne compte pas se conformer à l'ordonnance d'effectuer les travaux correctifs « dans les quarante-cinq jours », de le dire le plus tôt possible pour permettre l'intervention de la caution (l'Administrateur) sans avoir à attendre les quarante-cinq jours.

[396] L'article 120 du *Règlement* stipule :

⁷⁹ 2013 QCCA 1211 Renvoi [5] : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*.

⁸⁰ [7] J.E. 2002-1514.



120. La décision arbitrale, **dès qu'elle est rendue, lie les parties intéressées et l'administrateur.** La décision arbitrale est finale et sans appel.

[397] Le Bénéficiaire demande que le soussigné ordonne à l'Entrepreneur de dire s'il n'entend se conformer à une ordonnance.

[398] D'une part, le soussigné considère qu'il ne peut rendre une ordonnance supplémentaire à une ordonnance qui déjà, lie l'Entrepreneur.

[399] D'autre part, il sera ordonné que l'Administrateur n'aura pas à attendre la fin des quarante-cinq jours s'il a des motifs raisonnables de conclure que l'Entrepreneur refuse ou néglige d'effectuer ces travaux.

FRAIS

Frais de l'arbitrage

[400] L'article 123 du *Règlement* se lit ainsi :

123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur. [...]

[401] Le soussigné conclut que si le Législateur a pris la peine d'inscrire les mots « partagés à parts égales » dans cet article, c'était que là était son intention.

[402] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur.

[403] Le tout, sous réserves de ce qui suit quant aux frais d'experts.

Frais d'expertises

[404] Le *Règlement* stipule :

124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur. [...]

Réclamation de l'Entrepreneur pour ses frais d'expertises

[405] L'Entrepreneur réclame ses frais d'expertises sur la base de l'article 124 du *Règlement*.

[406] L'Entrepreneur a eu gain de cause partiel, il y a donc lieu de statuer en vertu de l'article 124 du *Règlement*.



[407] L'Entrepreneur réclame la somme de 3,450.00\$ avant les taxes ou 3,966.64\$ avec les taxes, en produisant :

[407.1] une facture pour déplacement et confection du rapport d'expert, soit 10 heures au taux horaire de 150.00\$ plus taxes ;

[407.2] une facture du 30 juin 2018 envoyée le 5 juillet 2018, soit 13 heures au taux horaires de 150.00\$ plus taxes, pour la présence de deux jours à l'audience et préparation.

[408] La présence, le témoignage et le rapport de son expert furent pertinents.

[409] Vu les dispositions de l'article 124, le Tribunal d'arbitrage accueille la demande, mais sous réserves de ce qui suit quant à la compensation.

Réclamation des Bénéficiaires pour leurs frais d'expertises

[410] En vertu de l'article 124 deuxième paragraphe du *Règlement*, les Bénéficiaires réclament leurs frais d'expert (pièce B-4 en liasse), dont les derniers détails, et des feuilles de temps, ont été envoyés par courriel du 29 juin 2018.

[411] Les Bénéficiaires ne sont pas des experts en bâtiment.

[412] Ils ont dû faire appel à deux experts pour l'arbitrage.

[413] Ils réclament aussi la facture de leur inspecteur en bâtiment du 27 avril 2017, non présent à l'arbitrage et non annoncé comme témoin expert, que le soussigné considère ne pouvoir accueillir.

[414] Le total des factures est de \$6,898.44 plus les taxes pour Groupe Trifide, et de \$7,041.60⁸¹ plus les taxes pour LEQ.

[415] La présence, le témoignage et le rapport de leurs deux experts furent pertinents mais si pour le représentant de Groupe Trifide, son témoignage a été jugé non nécessaire en cours d'audience seulement, bien que son rapport ait été utilisé par toutes les parties.

[416] Quant à ce qui est raisonnable, le Tribunal d'arbitrage :

[416.1] après avoir analysé avec soins les détails des factures ;

[416.2] considérant la prestation des services rendus et à qui ils ont été rendus ;

[416.3] considérant la nature du dossier ;

[416.4] considérant ses autres dossiers dans lesquels de telles réclamations ont été faites ;

conclut d'accueillir la réclamation au montant de 13,677.44\$⁸² plus les taxes (ou 15,725,63\$ avec les taxes), elle est raisonnable et pertinente au sens de l'article 124 du *Règlement* dans les circonstances propres à ce dossier.

⁸¹ Le soussigné ne s'immisce pas ici dans les relations entre l'expert et son client, mais souligne que le *Règlement* parle de statuer sur le quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes, et cette facture n'est pas retenue.



[417] Reste à déterminer le recours subrogatoire de l'Administrateur à supposer qu'il paie aux Bénéficiaires le montant ou une partie du montant auquel il est condamné solidairement.

[418] Contrairement à l'article 123 du *Règlement* où il est mentionné que le partage des coûts de l'arbitrage a lieu à parts égales, le Législateur n'a pas déterminé de proportion entre l'administrateur et l'entrepreneur en cas de condamnation solidaire.

[419] L'article 116 du *Règlement* permet au Tribunal d'arbitrage de faire appel à l'équité en cas de silence du Législateur pour interpréter le *Règlement*.

[420] Vu la décision à laquelle il en arrive dans ce dossier, le Tribunal d'arbitrage conclut :

[420.1] à réserver à l'Administrateur ses droits d'être remboursé par l'Entrepreneur, son codébiteur solidaire, de toute somme qu'il (l'Administrateur) aurait payée aux Bénéficiaires en vertu de sa condamnation solidaire sous l'article 124 du *Règlement* conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 et Annexe II 5^o du *Règlement* ;

[420.2] à prononcer la compensation entre toute somme due par l'Administrateur à l'Entrepreneur en vertu du premier paragraphe de l'article 124 du *Règlement* avec toute somme que l'Administrateur pourra réclamer en vertu de la présente décision comme paiement aux Bénéficiaires pour leurs frais d'experts.

CONCLUSION

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE partiellement la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;

RAYE de la décision du 26 octobre 2017 (pièce A-12, page 14 de 24) la phrase suivante : [l'entrepreneur] *puis devra analyser le problème dans son ensemble avec les bénéficiaires afin de trouver une solution* ;

ORDONNE que le bâtiment ait des murs et cloisons parallèles et verticaux le tout selon les règles de l'art ;

REJETTE comme insuffisante, la proposition de travaux correctifs de l'Entrepreneur (rapport Gilbert, pièce E-9) ;

⁸² Une somme de \$12.60 plus les taxes pour le repas sur la facture du 28 juin (LEQ), et deux heures facturées pour les deux pauses du midi par Groupe Trifide à 125\$/h. ont été enlevées de ces factures. Le soussigné ne s'immisce pas ici dans les relations entre l'expert et son client, mais souligne que le *Règlement* parle de statuer sur le quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur et l'Entrepreneur doivent rembourser.



RETOURNE le dossier à l'Administrateur pour qu'il statue dans les quarante-cinq jours des présentes de façon précise sur l'objectif, la nature (liste et ordre) des travaux correctifs et le résultat des travaux correctifs à effectuer,

ET qu'ayant statué, il restera à l'Entrepreneur de déterminer la méthode de travail et les matériaux pour y parvenir en conformité avec son obligation de résultat, le tout sous la supervision de l'Administrateur et conformément à la réglementation en vigueur et aux règles de l'art prévalant dans l'industrie de la construction,

ET ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs déterminés par l'Administrateur en vertu des présentes dans un délai de quarante-cinq jours de leur envoi par l'Administrateur à l'Entrepreneur, avec les Bénéficiaires en copie conforme, l'envoi par courriel étant autorisé sauf les week-ends et jours fériés, quant aux points de la demande d'arbitrage, soit :

1. Parallélisme et verticalité des murs, étant entendu qu'il s'agit de tous les murs et cloisons et de la cage d'escalier du bâtiment de l'immeuble, inclus ou non dans la liste des points 1 à 15 de la décision du 16 juin 2017 ;
4. Moulures d'aluminium mal fixées ;
5. Moulure de la fenêtre de la salle de bain principale ;

incluant les points suivants de la décision du 16 juin 2017, soit :

1. Mur intérieur croche à gauche de l'entrée principale ;
2. Mur intérieur croche devant l'entrée principale ;
3. Porte escamotable entre l'entrée et le salon ;
7. Porte escamotable de la chambre principale ;
8. Mur entre la douche et la toilette ;
9. Douche croche et mal alignée ;
10. Dessus du bain podium ;
11. Côté du bain podium ;
12. Chambre pour enfant/mur croche ;
14. Patio arrière ;
15. Revêtement extérieur sauf ce qui était couvert par le point 3 du 26 octobre 2017.

et tout autre point de la décision du 16 juin 2017 dont l'objet est des murs et cloisons, dont le mur en bas de l'escalier et la cage de l'escalier (points 23 et 24) ;

ORDONNE à l'Administrateur de surveiller l'exécution des travaux selon les temps et moments qu'il jugera appropriés ;

LE TOUT selon les règles de l'art, le délai étant de rigueur, et **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer lesdits travaux dans ledit délai, **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*, dans le même délai, de faire effectuer ces travaux le tout, selon les règles de l'art **ET AUTORISE** l'Administrateur de faire effectuer ou de commencer ces travaux selon les règles de l'art, comme caution de l'Entrepreneur, avant la fin du délai de quarante-cinq



jours prescrits pour l'Entrepreneur, s'il a des motifs raisonnables de conclure que l'Entrepreneur refuse ou néglige d'effectuer ces travaux ;

RAPPELLE de bene esse que les travaux correctifs incluent mais sans limitation, si applicables à la situation des faits, les garanties prévues aux alinéas 6° et 7° de l'article 10 du *Règlement* ;

ORDONNE que les coûts du présent arbitrage seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, sous réserves de ce qui suit pour les frais d'expertises ;

CONDAMNE l'Administrateur à payer à l'Entrepreneur la somme de 3,450.00\$ plus les taxes (ou 3,966.64\$ avec les taxes applicables) pour ses frais d'expertise, sous réserves de ce qui suit quant à la compensation ;

CONDAMNE l'Administrateur et l'Entrepreneur solidairement à payer aux Bénéficiaires pour leurs frais d'expertise la somme de 13,677.44\$ plus les taxes (ou 15,725,63\$ avec les taxes applicables) et **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour toute somme qu'il aurait payée aux Bénéficiaires en vertu de sa condamnation solidaire sous l'article 124 du *Règlement* et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 et Annexe II 5° du *Règlement* et **PRONONCE** compensation entre toute somme due à l'Entrepreneur en vertu de l'article 124 paragraphe 1 du *Règlement* et toute somme qu'il aurait payée aux Bénéficiaires en vertu de l'article 124 paragraphe 2 du *Règlement* ;

REJETTE les autres demandes de l'Entrepreneur non incluses dans les présentes conclusions.

Montréal, le 16 août 2018



ROLAND-YVES GAGNÉ
ARBITRE/CCAC

PROCUREURS :

ENTREPRENEUR
M^e Philippe Morisset
Joli-Cœur Lacasse S.E.N.C.R.L.

BÉNÉFICIAIRES
M^e Stéphane Audy
KSA, Avocats

ADMINISTRATEUR
M^e Pierre-Marc Boyer



AUTORITÉS CITÉES :

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 2013 QCCA 1211.

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL 2011 QCCA 56.

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, J.E. 2005-132.

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis 2007 QCCS 4701 (Hon. Michèle Monast, j.c.s.).

Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées 2006 CSC 14.

Dulude c. St-Martin 2010 QCCS 73 (Hon. Gaétan Dumas, j.c.s.).

Vincent Karim, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson & Lafleur, 3^e éd., 2015.

André Gagné c. Roger Dorais 2008 CCQ 14307 (Hon. François Marchand, j.c.q.).

Pierre Pelletier c. C=B02 Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ SORECONI 0404070001, 2005 CanLII 59110, 27 juillet 2005, Alcide Fournier, arbitre.

Nancy et Éric Paquin et al. c. Constructions Y.P.E. Inc. et La Garantie Habitation du Québec CCAC S10-170210-NP 2010 CanLII 56429, 29 juin 2010, Jean Moisan, arbitre.

Eleonora Fiore c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ 2005 CanLII 59068, Johanne Despatis, arbitre.

Martin Kaminsky c. Les Habitations Raymond Guay 2016 CanLII 59068 (Alain Fournier, arbitre).

Syndicat de la Copropriété 6155-6165, rue de Lusa, Brossard et 9253-5400 Québec Inc. (Faubourg Londonien) et La Garantie Habitation du Québec Inc., Soreconi 171201001, 17 janvier 2018, Albert Zoltowski, arbitre.

Picard Équipement de Boulangerie c. 2883643 Canada Inc. 2006 QCCS 2873 (Hon. Michel Richard, j.c.s.).

Giss Construction Inc. et Michael Hollands et La Garantie Construction Résidentielle CCAC S16-060801-NP, 10 février 2017, Michel A. Jeannot, arbitre.

Mélanie Gagnon et Pierre Cloutier c. Construction Bernard Larochelle et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S11-012601-NP, 2 septembre 2011, M^e Jean Dallaire, arbitre.



Guillaume Blais c. Construction Michel Turmel Lévis et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S11-041802-NP, 11 septembre 2012, M^e Reynald Poulain, arbitre.

Construction Jolivar c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Marie-Pier Dion et Charles Janecek CCAC S10-070401-NP, 22 mars 2011, Albert Zoltowski, arbitre.

Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc 2006 QCCA 887.

Daunais c. Farrugia, [1985] R.D.J. 223 (C.A.).

Delfino c. 9205-4717 Québec inc. F/a/s Les Immeubles Kama et Raymond Chabot [...] La Garantie Abritat Inc CCAC S16-092801-NP, 30 juin 2018, Jean-Philippe Ewart, arbitre.

2911663 Canada inc. c. A.C. Line Info inc., J.E. 2004-811 (C.A.), REJB 2004-60090.

Gagnon c. Bisson inc., J.E. 2004-671 (C.S.), REJB 2004-54512.

Baudouin et Deslauriers, *La responsabilité civile*, Éd. Yvon Blais, 2007, 7^e éd.

Ignacz, Marianne et Edwards, Jeffrey, *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur dans le cadre de La construction au Québec : perspectives juridiques* - sous la direction de Kott, Olivier F. et Roy, Claudine, Wilson & Lafleur Ltée, Montréal, 1998.

Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec, 2009 QCCS 3659 (appel rejeté).

La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal.

Syndicat de la copropriété du 7400, rue Lajeunesse et Montcan Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc., CCAC S09-030701-NP, 17 novembre 2009, Albert Zoltowski, arbitre.

Polat c. Construction D'Astous Itée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc Soreconi, 27 juin 2014, M^e Lydia Milazzo, arbitre.

Jocelyne Gélinas c. Habitations Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S12-022801-NP, 3 avril 2013, Tibor Holländer, arbitre.

Desrochers c. 2533-0838 Québec inc 2016 QCCA 825.

Desrochers c. Constrobouurg inc. 2016 QCCQ 12475 (Petites Créances, Hon. Dominique Langis, j.c.q.).

Construction Mandem inc. c. Syndicat des copropriétaires de condominium Mt St-Sauveur Bloc 610 2017 QCCQ 4627 (Petites créances, Hon. Pierre Cliche, j.c.q.).

Gestion C. Gauthier inc. c. Justiciers du béton Lévesque & Fils inc. 2017 QCCQ 9912 (Hon. Céline Gervais, j.c.q.).



Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile*, 8^e éd., vol. 2 « Responsabilité professionnelle », Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2014.

Contré c. L.B.C. entrepreneur général inc., 1998 CanLII 13272 (C.A.).

Groulx c. Habitation unique Pilacan inc., 2007 QCCA 1292.

Rousseau c. 2732-1678 Québec inc., 1999 CanLII 13358 (C.A.).

Gaetan Baudry et Construction JPS Charbonneau et La Garantie des Bâtiments résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S10-050701-NP 13 décembre 2010, M^e France Desjardins, arbitre.

Les Habitations Signature Inc. et Peter Folco et al, et La Garanties des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. GAMM 2008-09-007, 29 avril 2009, M^e Jeffrey Edwards, alors arbitre.

Les Habitations Signature Inc. et Folco et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ GAMM 2007-09-007, 10 janvier 2008, M^e Jeffrey Edwards, alors arbitre.

Nancy Audette et Daniel Savignac et Construction Louis-Seize et Associés et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc CCAC S12-103002-NP, 5 avril 2013, M^e France Desjardins, arbitre.

Les Entreprises Stévalka c. Farah 2014 QCCS 1842 (Hon. Yves Poirier, j.c.s.), appel rejeté sur requête 2014 QCCA 1370.

Desgagné c. Fabrique de la paroisse St-Philippe d'Arvida [1984] 1 R.C.S. 19.

Barbeau-Dolan c. 7578016 Canada Inc. et Raymond Chabot [...] La Garantie Abrisat SORECONI 163005001, 10 janvier 2017, Pamela McGovern, arbitre.

Gaulin et 9179-5211 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-11-06), SOQUIJ AZ-51018708.

Banque de Montréal c. Bail Ltée [1992] 2 R.C.S. 554, p. 594.

Les Habitations Mont-Carleton Inc. c. Dunn et Gosselin et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) SORECONI 171109001, 7 décembre 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd 2014 QCCA 588.

Garantie habitation du Québec inc. c. Jeannot 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, j.c.s.).

Syndicat des Copropriétaires Plance Marien 6 c. Développement Allogio et Raymond Chabot [...] Garantie Abrisat, Soreconi 163003001, 19 février 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Davie Shipbuilding c. Cargill Grain Co [1978] 1 RCS 570.

Vincent Karim, *Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, Wilson & Lafleur, 3^e éd. (2015).



José Ménard c. Les Entreprises Christian Dionne et Fils et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ 2006, Can LII 60456.

Demers-Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norio) CCAC S8-280301-NP, 18 septembre 2008, Michel A. Jeannot, arbitre.

Lyne Daigneault & Marc-David Littler et Les Constructions Vaubec Inc. et Garantie Qualité Habitation CCAC S17-032902-NP, 29 Mai 2018, Michel A. Jeannot, arbitre.

Nearctic Nickel Inc. c. Canadian Royalties Inc 2012 QCCA 385.

Tomko v. Labour Relations Board (N.S.) et al., [1977] 1 S.C.R. 112.

Association des pompiers de Montréal inc. c. Ville de Montréal, J.E. 2011-699, 2011 QCCA 631.

Québec (Procureur Général) v. Progress Brand Clothing Inc., [1979] C.A. 326.

La Garantie Habitation du Québec inc. et Sotramont Québec inc. c. Gilles Lebire et SORECONI et Lise Piquette et Claude Leguy et Maurice Garzon; Cour supérieure, 12 juillet 2002, 540-05-006049-013.

Construction Réal Landry inc. c Rae 2011 QCCA 1851.

Ménard c. Les Entreprises Christian Dionne et Fils inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc., SA, 3 juillet 2006, Jean Morrissette, arbitre.

Rae et Nutter et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Construction Réal Landry inc., ; GAMM 2007-09-013, 10 juin 2008, M^e Johanne Despatis, arbitre.

Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre.

Dubois c. Fondations André Lemaire inc. (Habitations André Lemaire) 2011 QCCS 2339 (Hon. Suzanne Mireault, j.c.s.).

Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abritat CCAC S15-011101-NP 22 novembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

