

**ARBITRAGE**  
**RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE**  
**DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

(Chapitre B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:

**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL**

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
No : S18-071201-NP

**Claudine Tessier**  
**et**  
**Maxime Plante**

Bénéficiaires

c.

**Groupe Idevco Mas Inc.**

L'Entrepreneur

Et :

**La Garantie de Construction Résidentielle**  
**(GCR)**

L'Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires :	Madame Claudine Tessier Monsieur Maxime Plante
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Alain Richer
Pour l'Administrateur :	M <sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer Monsieur Normand Pitre
Date de l'audience :	3 octobre 2018
Date de la décision :	31 octobre 2018

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRES:

Madame Claudine Tessier  
Monsieur Maxime Plante  
6578 rue Jeanne-Mance  
Montréal, Qc. H2V 4L2

### ENTREPRENEUR:

Groupe Idevco Mas Inc.  
a/s Monsieur Alain Richer  
6465 avenue Durocher bureau 309  
Montréal, Qc. H2V 3Z1

### ADMINISTRATEUR

M<sup>e</sup> 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 préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 14 juillet 2016 ;
- A-2 : Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 14 juillet 2016 ;
- A-3 : Attestation de parachèvement de l'ACQ signée par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 18 août 2017 ;
- A-4 : Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 31 janvier 2018 ;
- A-5 : En liasse, un courriel de l'avis de réclamation transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 23 avril 2018, auquel est jointe une lettre des Bénéficiaires datée du 15 février 2018, l'attestation de parachèvement déjà produite en A-3, deux courriels et l'accusé de lecture de l'Entrepreneur ;
- A-6 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur datés du 14 janvier et 12 mars 2018 auquel 3 documents sont joints dont l'attestation de parachèvement produite en A-3 ;
- A-7 : Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur en date du 14 mai 2018 auquel sont joints le devis, le dossier de chantier et la facture des extras ;
- A-8 : L'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises de Groupe Idevco Mas ;
- A-9 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 12 juin 2018 et l'accusé de réception de Postes Canada des Bénéficiaires daté du 13 juin 2018 ;
- A-10 : Échange de courriels entre l'Administrateur et les Bénéficiaires du 9 juillet 2018 ;
- A-11 : Notification de l'organisme d'arbitrage datée du 17 juillet 2018, auquel sont jointes la demande d'arbitrage des Bénéficiaires envoyée par courriel à l'organisme d'arbitrage, la notification de l'organisme et la décision produite sous A-9 ;
- A-12 : Curriculum vitae de Normand Pitre.

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- B-1 : Devis ;
- B-2 : Facture des extras ;
- B-3 : Complément des points de l'inspection de réception envoyé le 21 août 2017 ;
- B-4 : Photos du plafond ;
- B-5 : Première ébauche du plan ;
- B-6 : Demandes d'ajustements au plan ;
- B-7 : Panneau électrique ;
- B-8 : Photos des joints de céramique ;
- B-9 : Guide d'installation du plancher ;
- B-10 : Moodboard ;
- B-11 : Facture de déménagement ;
- B-12 : Courriel de l'ACQ ;



B-13 : Cablage structure.

L'Entrepreneur a produit la pièce suivante :

E-1 : Série de courriels du 2 mai 2017, 23 mai 2017, 19 mai 2017, 18 mai 2017, 2 juin 2017, 1<sup>er</sup> juin 2017.

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 12 juillet 2018, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 17 juillet 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.
- [3] Les Bénéficiaires ont produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) :

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.

- [4] La Cour d'appel du Québec a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*<sup>1</sup>:

[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.

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

- [5] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).

<sup>2</sup> 2007 QCCS 4701 (Hon. juge Michèle Monast, j.c.s.).



[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 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.

## Différends

- [6] Les Bénéficiaires ont confirmé en début d'audience que les différends avec la décision de l'Administrateur du 12 juin 2018 qu'ils demandent au Tribunal d'arbitrage de trancher sont :
- [6.1] Point 1 Porte d'entrée – marques d'impact ;
  - [6.2] Point 24 Luminaires suspendus dans la salle de bain de la mezzanine ;
  - [6.3] Point 26 Divisions intérieures ;
  - [6.4] Point 27 Thermostats ;
  - [6.5] Point 28 Plinthe électrique à l'entrée ;
  - [6.6] Point 30 Dimension des joints de coulis ;
  - [6.7] Point 31 Moulure quart-de-rond.
- [7] Le Tribunal d'arbitrage tient à noter que toutes les parties présentes ont témoigné de bonne foi et avec crédibilité, n'étant en arbitrage car ne pouvant s'entendre sur certains points.

### Point 1 Porte d'entrée – marques d'impact

- [8] Dans sa décision, l'Administrateur écrit :
- nous avons observé deux marques d'impact, lesquelles n'ont toutefois pas été mentionnées dans le rapport de l'ACQ, nous permettant d'affirmer qu'elles n'étaient pas présentes lors de la réception de l'unité.
- [9] Dans le but de démontrer son impartialité pour l'inspection préreception prévue au *Règlement*, l'Entrepreneur a mandaté une représentante de la garantie ACQ (qui n'est pas l'Administrateur au présent dossier) pour effectuer cette inspection avec les Bénéficiaires.
- [10] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet que la représentante leur a dit qu'ils avaient un temps limité pour effectuer l'inspection car ils devaient passer chez le notaire juste après, mais que ce n'était pas grave car les Bénéficiaires avaient par la suite trois jours pour ajouter des points (notre ajout : des éléments à parachever ou réparer).
- [11] Le Bénéficiaire ajoute que la représentante n'a pas fait l'inspection pour déceler les malfaçons, elle leur a demandé de lui donner les points qu'elle devait noter.



- [12] Aucun formulaire fourni par la garantie GCR intitulé « Formulaire d'inspection préreception » n'avait été présenté aux Bénéficiaires ou signé par eux pour l'unité des Bénéficiaires.
- [13] Le formulaire utilisé est celui de « Plans de Garantie ACQ », signé le vendredi 18 août 2017 (pièce A-3).
- [14] Enfin, il affirme :
- [14.1] ne pas avoir vu les marques le matin de l'inspection mais il les a vues par la suite quand il est retourné sur les lieux ;
- [14.2] avoir dans les trois jours dénoncés ces marques d'impact, soit par courriel du 21 août 2017 (pièce B-12):
- De :** Max Plante [...]  
**Envoyé :** 21 août 2017 07:30  
**À :** Belanger, Cathy <...>; [...]
- Bonjour Cathy,  
 Voici le complément à votre document. [...]
- Bosse dans le métal intérieur de la porte avant  
 Bosse dans le métal à l'extérieur de la porte avant
- [14.3] n'avoir emménagé dans les lieux que le 31 août 2017.
- [15] L'Entrepreneur est représenté par Alain Richer, son vice-président.
- [16] Il est un homme d'expérience dans le domaine de la construction domiciliaire.
- [17] Il plaide que son équipe nettoie toujours les lieux avant l'inspection et que s'il y avait des marques, son équipe les aurait notées; or personne de son équipe n'a noté quoique ce soit.
- [18] L'Inspecteur-conciliateur de l'Administrateur affirme quant à lui que s'il avait entendu le témoignage du Bénéficiaire, entendu ce jour à l'audience, avant de rendre sa décision du 12 juin 2018, sa décision aurait été différente, puisqu'il a appris à l'audience :
- [18.1] que l'inspection préreception n'avait pas été conforme aux dispositions du contrat de garantie et du *Règlement* ;
- [18.2] et que la date d'emménagement n'avait été que le 31 août 2017.

### Décision sur le point 1

- [19] Le Tribunal d'arbitrage accueille la demande des Bénéficiaires sur ce point.
- [20] La preuve au dossier démontre que :
- [20.1] les Bénéficiaires ont rempli leur fardeau de preuve quant à la présence des marques avant leur emménagement, dénoncée dans les trois jours de l'inspection préreception ;



- [20.2] le représentant de l'Entrepreneur, bien qu'il témoigne de bonne foi, n'était pas présent à l'inspection pré-réception ni au moment où son équipe a procédé au nettoyage.
- [21] Le Tribunal d'arbitrage ajoute que, comme l'a fait remarquer l'Administrateur à l'audience, l'inspection pré-réception ne s'est pas effectuée selon les dispositions du contrat de garantie.
- [22] Le contrat de garantie (pièce A-2), signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, stipule aux paragraphes 5.2 et 5.3 :
- 5.2 Toute inspection pré-réception d'une Partie privative doit être effectuée conjointement par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire en utilisant la liste d'inspection **pré-réception préétablie et fournie par l'Administrateur** en fonction du type de Bâtiment visé. Lors de cette inspection, le Bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.
- 5.3 Lors de l'inspection pré-réception prévue à l'article 5.2, le Bénéficiaire **et l'Entrepreneur identifient** les travaux à parachever et les vices et les malfaçons apparentes qui sont à corriger [...]

#### **Point 24      Luminaires suspendus dans la salle de bain de la mezzanine**

- [23] Dans sa décision, l'Administrateur écrit (une photographie accompagne la décision) :
- Le bénéficiaire mentionne que les luminaires suspendus dans la salle de bain de la mezzanine ne sont pas alignés avec la vanité. Lors de notre visite, nous avons constaté la situation, laquelle est fort probablement en lien avec les éléments structuraux du plafond. Aucune malfaçon n'a toutefois été constatée en lien avec l'installation.
- [24] À l'audience, le Bénéficiaire affirme que les luminaires ne sont pas alignés (enlignés?) avec la vanité et le miroir au-dessus alors que ça aurait pu l'être, et que ça aurait dû l'être car si on met deux luminaires au-dessus d'une vanité pour le lavabo et le miroir sur une vanité d'environ 30 pouces de large, il allait de soi que ça devait être aligné (enligné?), cela fait partie de l'aménagement d'une vanité.
- [25] Il affirme que sur le plan (pièce A-7 en liasse « système électrique »), on voit sur le plan que les luminaires sont enlignés avec la vanité.
- [26] L'Entrepreneur affirme que pour éviter tout problème de luminaires, il fait effectuer une visite des lieux avec l'électricien pour qu'il y ait entente sur les prises électriques, luminaires, etc., les meubles étant dessinés par terre.
- [27] L'Entrepreneur ajoute que l'emplacement des luminaires n'est pas le fruit du hasard, il est en fonction de certains éléments tels la plomberie, la ventilation, la structure, la position des meubles, et toutes instructions précises venant du client – ici, il n'y a eu aucune instruction précise du client (« c'est absolument nécessaire qu'ils soient là ») à ce sujet.
- [28] Dans la présente unité il y en a une trentaine, « vérifiés un par un ».



- [29] Il ajoute aussi que le Bénéficiaire a fait beaucoup de visites du chantier.
- [30] Le Bénéficiaire répond avoir fait une visite avec l'électricien mais que la vanité n'était pas installée, et il n'a aucun souvenir de marque de la vanité par terre.
- [31] Le Tribunal d'arbitrage note qu'il n'y a aucune preuve que la vanité était dessinée par terre.
- [32] L'électricien présent ne l'a pas suivi avec un plan et personne ne l'a accompagné pour vérifier chaque détail du plan et du devis.
- [33] On parle ici de 3 ou 4 pouces, c'était impossible à déceler lors de cette visite car la vanité n'était pas installée.
- [34] Il n'a pas discuté de ces deux luminaires avec l'électricien présent.
- [35] Il n'est pas un professionnel de la construction.
- [36] L'Inspecteur-conciliateur affirme, quant au plan « système électrique » (pièce A-7), qu'au moment de la construction, l'électricien doit placer ses prises approximativement sur un plan mais on ne voit jamais de mesures sur ce plan électrique vu les éléments futurs rencontrés (plomberie, ventilations, éléments de structures).
- [37] Il ajoute qu'ici, les luminaires ne sont pas exactement là où le Bénéficiaire aurait souhaité mais que c'est une question purement esthétique.
- [38] Il émet l'hypothèse des éléments structuraux auraient pu empêcher de centrer à 100% les luminaires avec le lavabo.
- [39] Le Bénéficiaire répond à ce sujet par une photo (pièce B-4), qui, soutient-il, montre qu'aucun élément de l'immeuble n'empêche de centrer les luminaires.

#### Décision quant au point 24

- [40] Vu la preuve particulière dans ce dossier, vu le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage accueille la réclamation des Bénéficiaires mais sous réserves de ce qui suit.
- [41] Le « décentrage » des luminaires face au lavabo (et miroir) de la vanité dans cette unité de copropriété est une malfaçon, tel que prévue au *Règlement*.
- [42] 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.*<sup>3</sup>, notre consœur M<sup>e</sup> 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 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. [...]*

<sup>3</sup> CCAC S12-103002-NP, 5 avril 2013, M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre.





**[44]** Pour bien cerner ces notions, le Tribunal réfère aux définitions fournies, à titre de guide, dans une brochure<sup>[7]</sup> publiée par la Régie du bâtiment du Québec. Cet organisme est chargé, en vertu de la *Loi sur le bâtiment*,<sup>[8]</sup> 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<sup>e</sup> 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.

**[43]** Dans l'affaire *Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abritat*<sup>4</sup> le soussigné écrit :

[108] La Bénéficiaire plaide qu'elle a payé près de \$300,000 pour sa maison, et qu'elle n'a pas à subir ce qui est aussi affreux.

<sup>4</sup> CCAC S15-011101-NP 22 novembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.



[109] La Bénéficiaire plaide qu'elle a droit au revêtement conforme à ce à quoi elle a payé.

### Décision

[110] Des « problèmes esthétiques » peuvent équivaloir à de la malfaçon, comme c'est ici le cas.

[111] M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards et M<sup>e</sup> 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.<sup>5</sup>

[...] [116] D'abord, il va de soi que TOUS les problèmes esthétiques ne sont pas, en soi, une malfaçon et chaque cas est un cas d'espèce<sup>6</sup>.

- [44] L'Inspecteur-conciliateur a indiqué que le plan du système électrique n'était qu'à titre indicatif.
- [45] Rien dans la preuve ne montre que le Bénéficiaire ait été avisé de ce fait le jour même où l'Entrepreneur l'a invité sur les lieux pour approuver le système électrique.
- [46] Avec égards, approuver un système électrique alors même que l'Inspecteur-conciliateur affirme à l'audience que ce qu'il devait approuver était basé sur un plan indicatif, amène à conclure que le Bénéficiaire aurait donc été invité pour approuver un état de fait... indicatif en l'absence de la vanité (et sans qu'il ne voie de marques de la vanité sur le plancher) **sans lui dire** que l'état de fait est indicatif; mais il y a plus dans le présent dossier.

<sup>5</sup> *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, Me Albert Zoltowski, arbitre; *Polat c. Construction D'Astous ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc* SORECONI, 27 juin 2014, Me Lydia Milazzo, arbitre (cité en partie);

<sup>6</sup> Par exemple, dans l'affaire suivante, l'arbitre conclut à l'absence de malfaçon pour des fissures de retrait : *France Girard c. Julien Tremblay et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* GAMM 2012-02-001, Claude Dupuis, ing., 12 novembre 2012. L'Administrateur a aussi soumis l'affaire suivante, mais il ne s'agissait pas de déterminer la présence d'une malfaçon mais bien d'un vice caché : *Allan Stringer c. 2157-2235 Québec Inc. (Construction L. Max enr.) et La Garantie Habitation du Québec inc.*, GAMM 2009-09-006, 25 mai 2009, Claude Dupuis, ing., arbitre.



- [47] Toujours avec égards, l'Inspecteur affirme que le plan est indicatif car on ne sait jamais quels sont les empêchements que l'Entrepreneur peut rencontrer par la suite, par exemple, ventilation, éléments de structure, etc.
- [48] Or, la seule preuve au dossier, non contredite, est la production d'une photo par le Bénéficiaire démontrant qu'il n'y avait aucun empêchement pour centrer les luminaires.
- [49] L'Entrepreneur ne s'est donc pas conformé à son obligation de se conformer à la règle de l'art.
- [50] Le Tribunal d'arbitrage réitère ce qu'il a écrit récemment dans l'affaire *Les Habitations Mont-Carleton Inc. c. Dunn et Gosselin et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*<sup>7</sup> :

[245] L'article 2100 du Code Civil stipule clairement:

**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 du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[246] La règle de l'art est l'essence même du contrat, la règle de l'art est incluse au contrat d'entreprise, et l'Entrepreneur se doit la respecter : or la maison est atteinte d'un vice caché.

[247] Notre collègue M<sup>e</sup> Johanne Despatis dans l'affaire *Monique Meunier et Coopérative De Travailleurs Les Habitations Apex et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>8</sup> écrit:

[84] En effet, si absence de norme formelle signifiait absence de toute règle on se demande à quoi pourrait bien servir la mention de la nécessité de se conformer aux *règles de l'art* qui se trouve notamment à l'annexe II du *Règlement* et qui exige :

#### ANNEXE II

(a. 78)

#### LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage:

[...]

3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;

<sup>7</sup> SORECONI 171109001, 7 décembre 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>8</sup> GAMM 2009-20-001, 30 septembre 2010, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.



[248] Dans *Guistini c. Expo Ornamental Inc.*<sup>9</sup>, la Cour d'appel écrit :

[7] [...] L'absence de devis et de précisions de l'ouvrage ne relève pas l'intimée de son obligation de se conformer aux règles de l'art.

[...] [250] L'Entrepreneur a des obligations générales de prudence et diligence d'agir dans le meilleur intérêt du client, de respecter les usages et les règles de l'art et de s'assurer que l'ouvrage réalisé ou le service fourni soit conforme au contrat.

[...] [253] D'après Vincent Karim<sup>10</sup>,

« Il est du devoir de l'entrepreneur non seulement de conseiller le client quant à la bonne méthode et aux moyens efficaces et adéquats à choisir pour obtenir le bon résultat, mais aussi de refuser de faire les travaux selon une méthode qui, il le sait ou devait le savoir à l'avance, donnera un mauvais résultat. » (nos soulignés)

[254] Dans l'arrêt *Construction RSR inc. c. Acier St-Denis inc.*<sup>11</sup>, la Cour d'appel écrit :

[8] Même dans l'hypothèse où les renseignements contenus à ces documents ne seraient pas clairs, c'était à Raymond Grenier, soudeur-monteur, dans le métier depuis 35 ans et président de l'appelante, une entreprise spécialisée dans la soudure, qu'il revenait de requérir l'information utile et nécessaire pour accomplir son travail de façon conforme à l'usage projeté ou à sa destination (*Banque de Montréal c. Bail Itée*, [1992] 2 R.C.S. 554, aux p. 586-587; *Binette c. Deschamps*, [1988] R.D.J. 624 (C.A.), à la p. 626; *Ken Manuel et Associés Itée c. Laboratoires Confab inc.*, 540-05-000320-931, 08 juin 2000, B.E. 2000BE-866 (C.S.), aux paragr. [30] et [35], appel rejeté sur requête, C.A., 17 août 2000, 500-09-009854-001).

[255] *Davie Shipbuilding Ltd. et al. c. Cargill Grain et al.*<sup>12</sup>

[...] 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.

[...] [257] La Cour supérieure dans l'affaire *Bernard Longpré Inc. c. Langlais*<sup>13</sup> écrit :

[25] De l'avis du soussigné, l'entrepreneur qui effectue de la rénovation résidentielle, à plus forte raison celui qui prétend être un spécialiste en la matière, ne doit rien prendre pour acquis sur ce que son client [...], sait ou ne sait pas. Il doit lui donner du temps et lui expliquer [...].

[258] La simple inspection visuelle ne suffit pas pour se décharger de cette obligation de « devoir s'assurer », l'Entrepreneur ou son sous-traitant doit aussi poser des questions aux Bénéficiaires car il « *ne doit rien prendre pour acquis sur ce que son client [...], sait ou ne sait pas* », a fait ou n'a pas fait.

<sup>9</sup> 2007 QCCA 417.

<sup>10</sup> *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, Wilson & Lafleur, Montréal, 2<sup>e</sup> édition, 2011, page 112, para 267.

<sup>11</sup> 2007 QCCA 1466.

<sup>12</sup> [1978] 1 RCS 570 p. 577.

<sup>13</sup> [2000] R.L. 55 (Louis Rochette, j.c.s., tel qu'il l'était alors).



- [51] D'autre part, et c'est ici la réserve, pour centrer les luminaires, il suffit pour l'Entrepreneur d'en déplacer un seul sans avoir à en déplacer un deuxième.
- [52] Les deux luminaires n'ont pas à être déplacés pour que l'Entrepreneur se conforme à la présente décision.
- [53] La photo à la page 22 sur 37 de la décision de l'Administrateur semble indiquer que c'est le luminaire de gauche qu'il faut déplacer vers la gauche, mais si cette photo a un effet miroir et que c'est plutôt le luminaire de droite qu'il faille déplacer pour centrer les deux luminaires, il va de soi qu'il faudra interpréter la décision en ce sens.

## **Point 26 Divisions intérieures**

- [54] À l'audience, le Bénéficiaire a précisé que ce titre devait se lire au singulier, car l'arbitrage ne porte que sur une seule division, soit une cloison entre la salle de bain principale et la chambre des enfants.

- [55] Dans sa décision, l'Administrateur écrit :

Le bénéficiaire mentionne que certaines cloisons n'ont pas été mises en place exactement aux endroits indiqués sur le plan, faisant en sorte qu'une des chambres est plus petite, que la vanité dans la salle de bain est en retrait, qu'une tablette a dû être installée à l'extrémité de la baignoire et qu'une cloison ne serait pas bien alignée entre le salon et la cuisine. Lors de notre visite, hormis les cloisons qui ne sont pas exactement au bon endroit, aucune malfaçon n'a été constatée. Nous constatons de plus qu'il est mentionné dans le contrat que les bénéficiaires disposaient de deux visites avant livraison, dont une avant la pose des cloisons.

- [56] Dans son courriel du 9 juillet (pièce A-10), le Bénéficiaire écrit :

Concernant la cloison séparant la salle de bain et la chambre qui rapetisse la chambre de plus de 12 pouces, vous concluez que « n'a pas fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou aux normes applicables ». La question est plutôt que le plan joint au contrat n'a pas été respecté et qu'il m'était impossible de déceler cet écart avant l'installation de la vanité, donc avant la visite de pré-réception avec l'ACQ.

- [57] Lors de la conception des lieux, discutée et conclue avec Christopher Thomas, dessinateur des plans mandaté par l'Entrepreneur, les Bénéficiaires ont demandé de pousser la cloison de « environ 12 » pouces vers l'intérieur de la salle de bain pour avoir ainsi, 12 pouces de plus dans la chambre des enfants, puisque les Bénéficiaires désirent y mettre deux lits simples pour leurs deux enfants.

- [58] La pièce B-5 (plan initial) montre que la vanité est « rentrée » dans le mur de la chambre des enfants.

- [59] La pièce B-6 montre les modifications demandées par le Bénéficiaire, il est écrit en marge du plan initial avec une flèche rouge « Ramener lev (sic!) mur de la salle de bain vers l'intérieur. (Environ 12") ».



- [60] La pièce A-7 13<sup>e</sup> page montre le plan présenté par l'Entrepreneur, convenu selon le contrat d'entreprise, qui démontre bien que les parties ont convenu du déplacement de cette cloison.
- [61] Or, l'Entrepreneur a construit selon le plan initial *non* modifié, et non selon le plan modifié objet du contrat d'entreprise, plan modifié conclu entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires.
- [62] Enfin, le Bénéficiaire montre à la pièce B-7 le panneau électrique et affirme que cette photo démontre que la cloison n'a aucun élément structurel qui forçait l'Entrepreneur à mettre sa cloison là où il l'a mise malgré le contrat d'entreprise; le tribunal d'arbitrage n'a eu aucune contre-preuve sur cet élément, qu'il considère donc comme prouvé en vertu des règles de preuve d'un litige civil.
- [63] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet que le résultat actuel est que la chambre des enfants est maintenant trop petite pour y mettre deux lits simples pour leurs deux enfants en bas âge de façon convenable.
- [64] Non seulement la chambre est trop petite, mais il affirme une perte de valeur lors de la revente de leur unité.
- [65] Il ajoute que c'est le point le plus important, qu'il leur faudrait déménager vus leurs deux jeunes enfants et la nécessité de laisser l'autre chambre aux grands-parents quand ils viendront garder les enfants.
- [66] Avant son achat et avant la livraison de l'unité, il a fait toutes les vérifications avec les compétences qu'il a, « on » a été extrêmement vigilant sur le dossier signé, on l'a inspecté pendant des heures.
- [67] Il affirme avoir constaté ce point « lors de la visite (préinspection) ou dans les deux jours qui ont suivi ».
- [68] Il admet avoir fait des visites techniques avant l'inspection préreception mais aucune visite avec le designer Christophe Thomas pour l'emplacement des murs.
- [69] Il admet avoir effectué une visite pour l'électricité.
- [70] Il n'est pas un professionnel du bâtiment.
- [71] Il voulait aligner (enligner?) la vanité avec le mur de la salle de bain mais cela était impossible à constater vu l'absence de la vanité, car même au moment de la réception, la vanité n'était pas installée.
- [72] Il admet avoir visité les lieux le 8 juin, mais il n'y avait pas de gypse d'installé.
- [73] Cette visite ne lui a pas permis de déceler ce point, il n'était pas accompagné et il était impossible à déceler car « on » n'avait pas la référence de la vanité qui n'était pas installée.
- [74] Le 8 juin, personne ne l'a accompagné « pour vérifier avec le plan, j'ai fait le tour au meilleur de ma connaissance ».
- [75] L'Inspecteur-conciliateur affirme que lors de son inspection, bien que le Bénéficiaire lui ait fait part du préjudice pour la chambre des enfants,
- [75.1] il a constaté que les travaux avaient été bien faits ;



[75.2] il a été informé qu'il y a eu visite(s)<sup>14</sup> pendant la construction, il a pris pour acquis que pour ce qui est des éléments spécifiques, c'est normalement la première chose qu'on vérifie ;

[75.3] il n'y a aucune « véritable malfaçon » de constatée.

[76] Il ajoute que si le Tribunal d'arbitrage accueille la demande d'arbitrage et renverse sa décision, il faudra effectuer des travaux coûteux.

[77] Au Bénéficiaire qu'il lui demande

[77.1] comment il (Bénéficiaire) aurait pu voir le défaut alors qu'il n'y avait aucune mesure sur le plan, aucune vanité d'installée et aucun gypse sur le mur,

[77.1.1] l'Inspecteur-conciliateur lui répond que « c'est clair » « une vanité ne peut avoir 36 pouces de long pour moi, ça aurait été évident » ;

[77.2] s'il (Inspecteur-conciliateur) reconnaît que la cloison n'est pas située selon le plan au contrat,

[77.2.1] l'Inspecteur-conciliateur lui répond que « oui je le constate que ce n'est pas selon le plan ».

### Décision sur le point 26

[78] Après une longue et mûre réflexion, accompagnée de mesures avec règle, crayon et papier, le Tribunal d'arbitrage en vient à la conclusion d'accueillir la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

[79] D'abord, clairement, sur la base du droit en vigueur, l'Entrepreneur a l'obligation de résultat de fournir un immeuble qui soit conforme aux plans et devis.

[80] L'article 2100 du Code civil stipule :

**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.

[81] Et l'Entrepreneur, et l'Administrateur, admettent que le résultat n'est pas conforme aux plans et devis.

[82] Mentionnons que faute de preuve contraire, l'expression « environ 12 pouces » sur le plan signifie « 12 pouces ».

[83] La Cour d'appel dans *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*<sup>15</sup>

[15] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme malfaçons : « imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au

<sup>14</sup> Le témoin a dit « il y a eu visite », sans préciser « visite » ou « visites ».

<sup>15</sup> 2016 QCCA 825.



modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire. »<sup>[2]16</sup>. 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. »<sup>[3]17</sup>.

[84] Parmi les décisions récentes de la Cour supérieure, citons :

[84.1] *9086-1279 Québec inc. (Loft du Parc) c. 2862-5622 Québec inc. (Groupe St-Lambert)*<sup>18</sup> :

[94] L'obligation de résultat prévu à 2100 C.c.Q. vise le respect des termes du contrat et la qualité des travaux. L'entrepreneur doit s'assurer de la conformité des travaux avec le contrat d'entreprise. [...]

[84.2] dans *Genest c. Rénoconstruction SBC inc.*<sup>19</sup> :

[88] L'obligation de résultat pourra être invoquée lorsqu'un résultat déterminé ou un seuil de performance particulier à atteindre est stipulé au contrat. Un contrat portant sur un ouvrage immobilier, selon un auteur<sup>[19]20</sup>, est en général considéré comme comportant une obligation de résultat vu la présence de plans et devis, ce que confirme la jurisprudence<sup>[20]21</sup>

[85] D'après Vincent Karim<sup>22</sup>,

L'obligation de l'entrepreneur général quant à la qualité de l'ouvrage est une obligation de résultat et il ne peut s'exonérer qu'en prouvant la force majeure ou la faut du client ou d'un tiers. [...] Il ne sera libéré de son obligation que pour la livraison d'un ouvrage conforme aux stipulations de son contrat. (références omises).

[86] Ajoutons que, d'un autre côté, la Cour d'appel<sup>23</sup> a aussi jugé :

une obligation de résultat n'a pas nécessairement pour pendant le droit d'exiger après coup la reprise des travaux afin d'atteindre la perfection en toutes choses.

[87] La présente décision est un cas d'espèce rendue selon les faits précis du dossier.

[88] Pour le Tribunal d'arbitrage, il ne s'agit pas simplement d'un seul pied, mais bien d'une surface additionnelle de quelques pieds carrés pour la chambre des enfants.

<sup>16</sup> [renvoi 2] Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile*, 8<sup>e</sup> éd., vol. 2 « Responsabilité professionnelle », Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2014, n<sup>o</sup> 2-320.

<sup>17</sup> [renvoi 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.

<sup>18</sup> 2017 QCCS 2286 (Hon. Johanne Mainville, j.c.s.).

<sup>19</sup> 2017 QCCS 894 (Hon. Bernard Tremblay, j.c.s.).

<sup>20</sup> Bernard P. Quinn, *Les règles de l'art*, Barreau du Québec, Développements récents en droit de la construction 2002, EYB, Cowansville, 2002, p. 11.

<sup>21</sup> *Proulx c. Garas et al 2009 QC C.S. 5121* (CANLII), [2009] RL 563 et *Gastonguay c. Entreprises D. L. Paysagiste*, 2004 CanLII 31925 (QC CQ).

<sup>22</sup> *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, Wilson & Lafleur, Montréal, 2<sup>e</sup> édition, 2011, pages 400-401, para 981.

<sup>23</sup> *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.* 2007 QCCA 1292.





[89] Les motifs (entre autres, aux paragraphes [63] à [65] ci-haut) mis en preuve par les Bénéficiaires au soutien de leur demande d'arbitrage sont sérieux.

[90] Le Tribunal d'arbitrage accueille donc leur demande.

### **Point 27 Thermostats**

[91] Les parties ont réglé leurs différends de la façon suivante.

[92] L'Entrepreneur remplacera les thermostats actuels par des thermostats électroniques à programmation multiple de la marque Stelpro.

### **Point 28 Plinthe électrique à l'entrée**

[93] Les parties ont réglé leurs différends de la façon suivante.

[94] L'Entrepreneur remplacera le thermostat mécanique de la plinthe électrique à l'entrée par un thermostat électronique sur ladite plinthe du manufacturier Stelpro.

### **Point 30 Dimension des joints de coulis**

[95] Dans sa décision, l'Administrateur écrit (en joignant six photographies) :

Le bénéficiaire mentionne que de façon générale, les joints de coulis sont plus larges que ce qui était demandé au contrat, à savoir qu'ils devaient être de 1/16 po ou le plus petit possible. Lors de notre visite, nous avons constaté que tous les joints excèdent la dimension demandée. Toutefois, aucune malfaçon n'a été constatée. Il est à noter que les joints observés, malgré qu'ils soient légèrement plus larges que souhaités, se sont avérés conformes à l'usage courant. De plus, certains deviennent imperceptibles compte tenu de la couleur du coulis et du carrelage céramique.

[96] À l'audience, l'Inspecteur-conciliateur ajoute :

[96.1] que pour lui, le devis dit le plus petit possible, soit de s'approcher du 1/16 po.;

[96.2] même s'il a constaté des largeurs supérieures à 1/16 po, il y a aucune malfaçon dans la mise en place qui lui est apparu très acceptable ;

[96.3] les joints sur le plancher sont à peine perceptibles à cause du type de tuiles (motifs de mosaïque faisant disparaître les joints) et il faut une attention particulière pour les voir ;

[96.4] sur les 3,000 dossiers qu'il a eu depuis 2002, certains incluant les joints de céramique, il n'a jamais vu des espacements aussi petits que 1/16 po.

[97] A l'audience, le Bénéficiaire allègue que :

[97.1] la mention à son devis, section « plancher » (pièce A-7 9<sup>e</sup> page), soit :  
joints sol et mur les plus petit possible, soit 1/16<sup>ème</sup> de pouce

est la preuve que le contrat prévoit un espacement maximal de 1/16 po ;

[97.2] la mention à la facture des extras en B-2, soit :



céramique/ sol et murs – sdb1 – fourniture et pose spécifique/ 1 / 1742,40\$  
est la preuve qu'il a payé un extra pour avoir un espacement maximal de 1/16 po.

[98] Il ajoute que le dessinateur de plan Thomas lui a dit qu'il y aurait des frais supplémentaires pour les joints demandés.

[99] Dans son courriel du 9 juillet (pièce A-10), le Bénéficiaire écrit :

Vous concluez : « [...] aucune malfaçon n'a été constatée ». Il ne s'agit pas d'une malfaçon, mais d'un non-respect du contrat pour lequel nous avons payé des frais supplémentaires.

[100] Même si cela ne l'empêche pas de dormir, certains espacements sont supérieurs à 1/16 po (par exemple, photo pièce B-8).

[101] Le représentant de l'Entrepreneur affirme que tous les joints de plancher se font avec un coulis qui contient plus de sable car le plancher est plus sollicité par ceux qui marchent, il y a un minimum qui peut être visé, mais ça ne se fait jamais à 1/16<sup>e</sup> po, sinon le coulis ne se rend pas, et de toutes façons, ça ne peut être parfait ; il doute que des frais supplémentaires ont été payés pour cette mesure.

[102] Dans le présent dossier, le représentant ajoute « on a mis au minimum qu'on pouvait selon la règle de l'art ».

### **Décision quant au point 30**

[103] Vu la preuve, le Tribunal d'arbitrage rejette la demande des Bénéficiaires sur ce point.

[104] Le Tribunal d'arbitrage note que le devis ne dit pas « au maximum 1/16 po », mais « le plus petit possible, soit 1/16 po » d'une part, et les attentes des Bénéficiaires d'en arriver à une perfection égale partout à un maximum de 1/16 po relève d'un niveau d'attente supérieure à ce que le plan de garantie couvre comme malfaçon puisqu'il n'y a pas de preuve de malfaçon.

[105] Malgré l'affirmation du Bénéficiaire que « ça se fait », le Tribunal d'arbitrage conclut de la preuve que les Bénéficiaires n'ont pas rempli le fardeau de preuve qui était le sien, de prouver que leur plancher n'avait pas été construit selon la règle de l'art.

[106] Rien n'empêche les Bénéficiaires d'explorer les possibilités pour répondre complètement à leurs attentes.

[107] Toutefois, cette exploration des possibilités pour répondre à leurs attentes, et leur mise en place, ne sont pas couvertes par l'Administrateur, vu l'absence d'une malfaçon.

### **Point 31 Moulure quart-de-rond**

[108] Dans sa décision, l'Administrateur écrit

Le bénéficiaire mentionne qu'aucune moulure quart-de-rond n'aurait dû être installée à la base des murs puisque seule une plinthe de 5/8 devait l'être. Lors de



notre visite, nous avons constaté que l'installation en place comporte une moulure quart-de-rond. Les guides d'installation des manufacturiers pour ce type de plancher exigent des espacements entre les lattes et la base des murs pour compenser l'expansion et le rétrécissement des lattes qui se feront selon les variations hygrométriques dans la résidence au fils des saisons, espacements exigés qui varient de ¼ à ½ pouce selon le sens des lattes. Pour cette raison, une installation sans moulure quart-de-rond avec une plinthe de 5/8 ne peut être suffisante pour couvrir la variation des dimensions des lattes. Conséquemment, l'installation constatée nous apparaît conforme aux exigences des manufacturiers de plancher de lattes.

[109] Le Bénéficiaire répondit :

Vous affirmez que « l'installation constatée nous apparaît conforme aux exigences des manufacturiers de plancher de lattes » et que « l'entrepreneur n'a pas fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou aux normes applicables ». Nous croyons plutôt qu'il s'agit d'un non-respect du contrat, car (1) nous avons demandé à l'entrepreneur de ne pas installer de quarts de rond et (2) il nous a proposé une solution approuvée par le fournisseur du plancher, la Boutique du Plancher, et (3) pour laquelle nous avons payé des frais supplémentaires.

[110] Le Bénéficiaire ajoute à l'audience

[110.1](pièce A-7, 9<sup>e</sup> page) qu'il est clairement écrit « quart de rond : / pas de quart de rond », et qu'il a payé pour une plinthe épaisseur 5/8 à cet effet ;

[110.2](pièce B-2) qu'il a payé un extra pour une plinthe plus épaisse (« boiserie » choix spécifiques (portes, plinthes,...)/1/ 2706,78\$ (sans taxes)).

[111] Pour le Bénéficiaire, ils (les Bénéficiaires) voulaient un concept sans quart-de-rond, ils ont décidé de faire affaires avec cet Entrepreneur après avoir vu chez des amis, un condo construit par l'Entrepreneur sans quart-de-rond.

[112] L'Entrepreneur dit qu'il est prêt à enlever le quart-de-rond mais que les Bénéficiaires ne seront pas satisfaits de l'espace laissé.

[113] L'Administrateur affirme qu'une plinthe de 5/8 ne peut pas être satisfaisante sans quart-de-rond car elle ne permet pas de recouvrir les variations des lattes causées par l'humidité.

### **Décision quant au paragraphe 31**

[114] Le Tribunal d'arbitrage note ici qu'il y a eu à la base une problématique avant le début des travaux, le représentant de l'Entrepreneur présent à l'audience ayant affirmé que s'il avait remarqué ce qui était inscrit au devis (plinthe de 5/8 de pouce sans quart-de-rond), il y aurait mis son veto.

[115] D'une part, les Bénéficiaires ne voulaient pas de quart-de-rond, c'est bien indiqué au contrat.

[116] D'autre part,



[116.1] enlever le quart-de-rond tout simplement, comme offert par l'Entrepreneur qui ajoute en même temps : « mais les Bénéficiaires ne seront pas contents », n'a pas paru être une solution satisfaisante, comme le souligne lui-même l'Entrepreneur ;

[116.2] le guide d'installation du plancher du manufacturier (pièce B-9) prévoit qu'il faut 7/8 de pouce pour couvrir la possibilité pour la latte de varier à cause de l'humidité de ½ po, donc avoir prévu au contrat une plinthe de 5/8 de pouce sans quart-de-rond, ne correspondait pas à la règle de l'art.

[117] L'Inspecteur-conciliateur dit que si on enlève le quart-de-rond et qu'on installe une plinthe de 7/8 po, cela respecte les recommandations du manufacturier.

[118] Le Bénéficiaire répond qu'« on n'a pas acheté une épaisseur de plinthe, on a acheté une absence de quart-de-rond ».

[119] Le Tribunal d'arbitrage a affirmé aux parties à l'audience qu'il allait exercer les pouvoirs qui lui sont donnés par le *Règlement*<sup>24</sup>, pour régler ce que les Bénéficiaires demandaient (« sans quart-de-rond ») et les travaux correctifs potentiels.

[120] Le soussigné a demandé si les Bénéficiaires accepteraient l'enlèvement du quart-de-rond et le remplacement de la plinthe par une plinthe de 7/8 po, et le Bénéficiaire a répondu par l'affirmative.

[121] Le représentant de l'Entrepreneur a alors affirmé que les Bénéficiaires pourraient alors se plaindre que l'épaisseur de 7/8 po n'était pas le même que l'épaisseur des différents cadrages (fenêtres, portes).

[122] Le Tribunal d'arbitrage a posé la question deux fois aux Bénéficiaires, à savoir s'ils accepteraient la plinthe de 7/8 po sans produire la réclamation potentielle soulevée par l'Entrepreneur, et le Bénéficiaire a clairement répondu que cette solution d'une plinthe à 7/8 po était acceptable même si l'épaisseur n'était pas la même que ses autres cadrages.

<sup>24</sup> Voir, par exemple, *Garantie habitation du Québec inc. c. Lebire* J.E. 2002-1514 (Hon. juge Jacques Dufresne) : 97. L'article 116 du Règlement est une autre manifestation de la volonté du législateur d'accorder une grande latitude à l'Arbitre appelé à décider d'un différend : «Un arbitre statue conformément aux règles de droit ; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.» 98. Il n'est pas fréquent de retrouver une disposition expresse autorisant un décideur à faire appel à l'équité. Cette mention est significative d'une volonté de mettre en place, au bénéfice des parties visées par le Règlement, un mécanisme de règlement des différends qui soit efficace. ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Décarie* 2006 QCCS 907 (Hon. Gilles Hébert, j.c.s.) : [26] En équité et à l'égard de Charles qui s'est toujours conformé aux directives de l'APCHQ, l'arbitre juge bon de rappeler à la Garantie que l'entrepreneur a souscrit un engagement qui a causé problème et qui peut encore causer problème et il rappelle à la Garantie son devoir moral d'intervenir. [27] Le but de la Loi sur le bâtiment et du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est d'assurer que l'acquéreur d'une maison neuve auprès d'un entrepreneur faisant partie de l'APCHQ a une assurance que la maison neuve sera en bon état. Il serait naïf de croire que le prix de vente établi par un entrepreneur ne tient pas compte des coûts reliés au contrat de Garantie. [28] Le tribunal conclut que l'arbitre a exercé une certaine discrétion en faisant appel à l'équité comme la loi le lui permet et il n'a pas excédé sa juridiction.



[123] Vu la preuve, le Tribunal d'arbitrage accueille la demande des Bénéficiaires, sujette à certaines précisions quant aux travaux correctifs quant à l'épaisseur de la nouvelle plinthe.

[124] Il n'y a pas eu de preuve à l'audience s'il y avait des frais supplémentaires déraisonnables quant à une plinthe à 7/8<sup>e</sup> de pouce ou une plinthe à 8/8<sup>e</sup> pouce (1 pouce).

[125] Pour cette raison, le Tribunal d'arbitrage a réouvert l'enquête et posé la question :

À supposer (ce que le soussigné ignore) que pour une plinthe, le format de 7/8<sup>e</sup> pouce ne soit pas standard et qu'il faille des coûts supplémentaires pour produire une plinthe de cette épaisseur par rapport à, disons, 8/8<sup>e</sup> de pouce (soit 1 pouce), y a-t-il des frais supplémentaires à une plinthe de 7/8<sup>e</sup> de pouce par rapport, à une plinthe 8/8<sup>e</sup> pouce (1 pouce) et si oui, de quel ordre?

Si l'Entrepreneur considère que ce n'est pas une question pertinente (vu le peu de différence de coûts supplémentaires pour une plinthe de 7/8<sup>e</sup> de pouce par rapport à 1 pouce ou autre, 7/8<sup>e</sup> de pouce étant l'épaisseur discutée à l'audience, ou vu toute autre raison), nous lui demandons de nous le dire, sans avoir à répondre à la question.

[126] L'Entrepreneur a répondu :

Suite à nos recherches, il n'existe pas de plinthe 7/8 pouces ni de 1 pouce.

Les ateliers d'ébénisterie seront les seules à produire cette commande particulière.

De ce fait, les matériaux à planer (à machiner) sont tous de l'ordre du 1 pouce.

Il semble que les grands manufacturiers de la construction ont fabriqué des panneaux et/ou de la planche de dimensions 3/4 pouce et 1 pouce en délaissant l'épaisseur 7/8 de pouces. Cette stratégie provient de la demande du milieu de la construction.

L'épaisseur de 1 pouce sera la seul à obtenir dans le cas précis de ce dossier.

Donc, la question de prix ne s'applique pas.

[127] Le Bénéficiaire a répliqué qu'il pouvait produire des soumissions de prix pour la fabrication d'une plinthe de 7/8<sup>e</sup> de pouce.

[128] Le Tribunal d'arbitrage a répondu après un échange de courriels avec le Bénéficiaire :

[...] Vous avez sûrement tous compris pourquoi nous l'avons posé, n'ayant eu aucune preuve à ce sujet à l'audience.

Nous voulons déterminer s'il est déraisonnable en coûts d'ordonner à l'Entrepreneur de fournir des plinthes de 7/8 de pouce si ce format entraîne un coût déraisonnable par rapport à une plinthe de 1 pouce. On parle ici d'une différence de 1/8 de pouce.

[129] Le Tribunal d'arbitrage décide que l'Entrepreneur satisfera à la présente décision avec une plinthe de 1 pouce.



## FRAIS

[130] L'article 37 du *Règlement* stipule :

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

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[131] Vu que les Bénéficiaires ont eu gain de cause en partie, les frais d'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur en vertu de l'article 37.

[132] Avant de conclure, le Tribunal d'arbitrage remercie les parties de leur bonne collaboration.

### PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[133] **ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ;

[133.1] **Point 1 Porte d'entrée – marques d'impact ;**

**ORDONNE** à l'Entrepreneur, de pourvoir aux travaux correctifs quant au point 1 « Porte d'entrée – marques d'impact » selon la règle de l'art, le tout dans les quarante-cinq jours de la présente décision ;

[133.2] **Point 24 Luminaires suspendus dans la salle de bain de la mezzanine ;**

**ORDONNE** à l'Entrepreneur, de pourvoir aux travaux correctifs quant au point 24 « Luminaires suspendus dans la salle de bain de la mezzanine » sous réserves qu'un seul luminaire n'ait à être déplacé pour s'assurer que les deux luminaires soient centrés par rapport au lavabo et au miroir, selon la règle de l'art, le tout dans les quarante-cinq jours de la présente décision ;

[133.3] **Point 26 Divisions intérieures ;**

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de pourvoir aux travaux correctifs quant au point 26 et d'avancer la cloison entre la salle de bain principale et la chambre des enfants d'un pied selon le plan (plan modifié « demandes d'ajustements au plan » pièce B-6) inclus au contrat d'entreprise, selon la règle de l'art, le tout dans les quarante-cinq jours de la présente décision ;

[133.4] **Point 27 Thermostats ;**

**ENTÉRINE** l'entente entre les parties,

L'Entrepreneur remplacera les thermostats actuels par des thermostats électroniques à programmation multiple de la marque Stelpro,

le tout dans les quarante-cinq jours de l'audience du 3 octobre 2018, et lui **ORDONNE** de s'y conformer ;



[133.5] **Point 28 Plinthe électrique à l'entrée ;**

**ENTÉRINE** l'entente entre les parties,

L'Entrepreneur remplacera le thermostat mécanique de la plinthe électrique à l'entrée par un thermostat électronique sur ladite plinthe du manufacturier Stelpro,

le tout dans les quarante-cinq jours de l'audience du 3 octobre 2018, et lui **ORDONNE** de s'y conformer ;

[133.6] **Point 31 Moulure quart-de-rond ;**

**ORDONNE** à l'Entrepreneur, de pourvoir aux travaux correctifs quant au point 31 « Moulure quart-de-rond », incluant d'enlever les quart-de-rond et les plinthes actuelles au-dessus de ces quart-de-rond, et d'installer à la place seulement des plinthes, d'une épaisseur de 1 (un) pouce, selon la règle de l'art, le tout dans les quarante-cinq jours de la présente décision ;

[134] **A DÉFAUT** pour l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs selon la règle de l'art selon les délais mentionnés dans la présente décision, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur directement et sans autre délai ou avis dans les circonstances où l'Entrepreneur ne peut ou néglige de le faire, à faire effectuer les travaux correctifs dans un délai supplémentaire de quarante-cinq jours, en conformité avec la règle de l'art ;

[135] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant au **Point 30 Dimension des joints de coulis** et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur à ce sujet ;

[136] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de Garantie de Construction résidentielle (GCR), ses successeurs et ayant droits, conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;

[137] **RÉSERVE** à Garantie de Construction résidentielle (GCR), ses successeurs et ayant droits, ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 31 octobre 2018



**ROLAND-YVES GAGNÉ** Arbitre / CCAC



**Autorités citées :**

*La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).*

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

*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<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre.*

*Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abris CCAC S15-011101-NP 22 novembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.*

*M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards et M<sup>e</sup> Sylvie Rodrigue 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, Me Albert Zoltowski, arbitre;*

*Polat c. Construction D'Astous Itée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc SORECONI, 27 juin 2014, Me Lydia Milazzo, arbitre.*

*France Girard c. Julien Tremblay et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ GAMM 2012-02-001, 12 novembre 2012, Claude Dupuis, arbitre.*

*Allan Stringer c. 2157-2235 Québec Inc. (Construction L. Max enr.) et La Garantie Habitation du Québec inc., GAMM 2009-09-006, 25 mai 2009, Claude Dupuis, arbitre.*

*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.*

*Monique Meunier et Coopérative De Travailleurs Les Habitations Apex et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ GAMM 2009-20-001, 30 septembre 2010, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.*

*Guistini c. Expo Ornamental Inc 2007 QCCA 417.*

*Vincent Karim, Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), Wilson & Lafleur, Montréal, 2<sup>e</sup> édition, 2011.*

*Construction RSR inc. c. Acier St-Denis inc 2007 QCCA 1466.*

*Banque de Montréal c. Bail Itée, [1992] 2 R.C.S. 554.*

*Binette c. Deschamps, [1988] R.D.J. 624 (C.A.).*





*Ken Manuel et Associés Itée c. Laboratoires Confab inc.*, 540-05-000320-931, 08 juin 2000, B.E. 2000BE-866 (C.S.), appel rejeté sur requête, C.A., 17 août 2000, 500-09-009854-001).

*Davie Shipbuilding Ltd. et al. c. Cargill Grain et al.* [1978] 1 RCS 570.

*Bernard Longpré Inc. c. Langlais* [2000] R.L. 55 (Hon. Louis Rochette, j.c.s., tel qu'il l'était alors).

*Desrochers c. 2533-0838 Québec inc* 2016 QCCA 825.

Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile*, 8<sup>e</sup> éd., vol. 2 « Responsabilité professionnelle », Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2014.

*Contré c. L.B.C. entrepreneur général inc.*, 1998 CanLII 13272 (C.A.).

*Rousseau c. 2732-1678 Québec inc.*, 1999 CanLII 13358 (C.A.), motifs du juge Denis, ad hoc.

*9086-1279 Québec inc. (Loft du Parc) c. 2862-5622 Québec inc. (Groupe St-Lambert)* 2017 QCCS 2286 (Hon. Johanne Mainville, j.c.s.).

*Genest c. Rénoconstruction SBC inc* 2017 QCCS 894 (Hon. Bernard Tremblay, j.c.s.).

Bernard P. Quinn, *Les règles de l'art*, Barreau du Québec, Développements récents en droit de la construction 2002, EYB, Cowansville, 2002.

*Proulx c. Garas et al* 2009 QC C.S. 5121 (CANLII), [2009] RL 563.

*Gastonguay c. Entreprises D. L. Paysagiste*, 2004 CanLII 31925 (QC CQ).

*Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.* 2007 QCCA 1292.

*Garantie habitation du Québec inc. c. Lebire* J.E. 2002-1514 (Hon. Jacques Dufresne, j.c.s.).

*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Décarie* 2006 QCCS 907 (Hon. Gilles Hébert, j.c.s.).

