

**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

**Développement P10 Inc.**

L'Entrepreneur

c.

S20-082701-NP

**Sabrina Hammoum/ Marie-Dominique  
Charier**

S20-082702-NP

**Juliana Escudeiro et Jim Baude**

S20-082703-NP

**Fannie Theroux et Ped Phimphrakao**

S20-082704-NP

**Mathieu Cournoyer**

S20-082705-NP

**Paule Bélanger**

S20-082706-NP

**Prita Pourouchottamin**

Bénéficiaires

Et :

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

L'Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Date de l'audience : 16 février 2021

Date de la décision : 15 mars 2021

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : M<sup>e</sup> Benoît Chabot-Duchesne  
Monsieur Jim Baude

Pour l'Entrepreneur : M<sup>e</sup> Martin Robitaille  
Monsieur Denis Chalut  
Monsieur Luc Marchand

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Éric Provençal  
Monsieur Normand Pitre

## DESCRIPTION DES PARTIES

**ENTREPRENEUR :**  
Développement P10 Inc.  
a/s M<sup>e</sup> Martin Robitaille  
Holmsted & Associés s.e.n.c.r.l.  
999 ouest, de Maisonneuve, suite 1600  
Montréal, Qc. H3A 3L4

**BÉNÉFICIAIRES :**  
Sabrina Hammoum/Marie-Dominique Charier  
Juliana Escudeiro  
Fannie Theroux et Ped Phimprakao  
Mathieu Cournoyer/  
Paule Bélanger  
Prita Pourouchottamin  
a/s M<sup>e</sup> Benoît Chabot-Duchesne  
Consensus Avocats  
1600 est, boul. Saint-Martin Tour A, bureau 700  
Laval, Qc. H7G 4R8

**ADMINISTRATEUR :**  
M<sup>e</sup> Éric Provençal  
La Garantie de construction résidentielle (GCR)  
4101 rue Molson 3<sup>e</sup> étage  
Montréal QC H1Y 3L1

PIECES .....	3
INTRODUCTION .....	7
PREUVE .....	9
Admissions pour fins de production .....	9
L'Entrepreneur.....	9
Denis Chalut .....	9
Luc Marchand.....	13
L'objection à sa qualification comme témoin expert.....	13
Témoignage du témoin expert.....	14
Les Bénéficiaires .....	19
Jim Baude .....	19
Déclarations assermentées .....	20



L'Administrateur .....	21
Normand Pitre.....	21
PLAIDOIRIES.....	22
L'Entrepreneur.....	22
Les Bénéficiaires .....	26
L'Administrateur .....	27
Réplique de l'Entrepreneur.....	28
DÉCISION.....	28
La garantie contre les vices cachés .....	29
La substitution du revêtement prévu aux plans et devis par un scellant .....	31
Déficit d'usage : Look comme considération du contrat mais demande de rejet du vice au look/ imperméabilité moindre/obligation de resceller à chaque année .....	33
Le rapport d'expert de Luc Marchand .....	35
Décisions rendues en vertu du Règlement .....	36
Le délai pour dénoncer.....	38
La gravité du vice par rapport à la valeur.....	39
Les exclusions prévues à l'article 29 du Règlement .....	39
L'unité 201 .....	40
Ordonnance de préciser « les graffignes » et de mettre un revêtement en polyuréthane.....	41
Délai d'exécution .....	42
FRAIS.....	42
CONCLUSION .....	42

## PIECES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

### S20-082701-NP

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat préliminaire signé par l'Entrepreneur et la Bénéficiaire le 4 mars 2017 ;
- A-2 Contrat de garantie signé par l'Entrepreneur et la Bénéficiaire le 5 mars 2017 ;
- A-3 Formulaire d'inspection signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 11 juillet 2017 ;
- A-4 Acte de vente signé par l'Entrepreneur et la Bénéficiaire le 14 juillet 2017 ;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Lettre de dénonciation envoyée par l'avocat de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur le 10 mars 2020 ;
- A-6 Formulaire de réclamation signé par la Bénéficiaire le 19 mai 2020 ;
- A-7 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur daté du 3 juin 2020 auquel sont joints :
  - La lettre de dénonciation déjà soumise en A-6 ;
  - Le formulaire des mesures à prendre pas l'entrepreneur, vierge ;

Correspondance(s)

A-8 Courriel de de l'avocat de la Bénéficiaire envoyé à l'Administrateur daté du 15 juillet 2020 auquel est jointe :

- Une fiche technique ;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-9 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 24 juillet 2020 ainsi que l'accusé réception de Postes Canada de l'Entrepreneur daté du 24 juillet 2020 ;
- A-10 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 8 septembre 2020 auquel sont joints :
  - La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur du 27 août 2020 ;



- La lettre de notification de l'organisme d'arbitrage datée du 4 septembre 2020 ;
- La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-10 ;

A-11 Le curriculum vitae de Normand Pitre.

### **S20-082702-NP**

Document(s) contractuel(s)

- A-1 En liasse, le contrat préliminaire signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires le 16 mai 2017 ainsi que des annexes ;
- A-2 Contrat de garantie signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires le 16 mai 2017 ;
- A-3 Formulaire d'inspection préreception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 11 juillet 2017 ;
- A-4 Acte de vente signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires le 14 juillet 2017 ;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Lettre de dénonciation envoyée par l'avocat des Bénéficiaires à l'Entrepreneur le 10 mars 2020 ;
- A-6 Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 19 mai 2020 ;
- A-7 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur daté du 3 juin 2020 auquel sont joints :

- La lettre de dénonciation déjà soumise en A-7 ;
- Le formulaire des mesures à prendre pas l'entrepreneur, vierge ;

Correspondance(s)

- A-8 Courriel de de l'avocat des Bénéficiaires envoyé à l'Administrateur daté du 15 juillet 2020 auquel est jointe :

- Une fiche technique ;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-9 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 24 juillet 2020 ainsi que l'accusé réception de Postes Canada de l'Entrepreneur daté du 24 juillet 2020 ;
- A-10 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 8 septembre 2020 auquel sont joints :
- La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur du 27 août 2020 ;
- La lettre de notification de l'organisme d'arbitrage datée du 4 septembre 2020 ;
- La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-11 ;

A-11 Le curriculum vitae de Normand Pitre.

### **S20-082703-NP**

Document(s) contractuel(s)

- A-1 En liasse, le contrat préliminaire signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires le 13 août 2016 ainsi que des annexes ;
- A-2 Contrat de garantie signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires le 13 août 2016 ;
- A-3 Formulaire d'inspection préreception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 10 juillet 2017 ;
- A-4 Acte de vente signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires le 18 juillet 2017 ;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Lettre de dénonciation envoyée par l'avocat des Bénéficiaires à l'Entrepreneur le 10 mars 2020 ;
- A-6 Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 19 mai 2020 ;

Correspondance(s)

- A-7 Courriel de de l'avocat des Bénéficiaires envoyé à l'Administrateur daté du 15 juillet 2020 auquel est jointe :

- Une fiche technique ;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-8 En liasse, la décision amendée de l'Administrateur datée du 31 juillet 2020 ainsi que l'accusé réception de l'Entrepreneur daté du 4 août 2020 ;



A-9 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 8 septembre 2020 auquel sont joints :

- La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur du 27 août 2020 ;
- La lettre de notification de l'organisme d'arbitrage datée du 4 septembre 2020 ;
- La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-10 ;

A-10 Le curriculum vitae de Normand Pitre.

#### **S20-082704-NP**

Document(s) contractuel(s)

A-1 En liasse, le contrat préliminaire signé par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire le 29 janvier 2018 ainsi que des annexes ;

A-2 Contrat de garantie signé par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire le 29 janvier 2018 ;

A-3 Avis de fin de travaux signé par l'Entrepreneur le 22 novembre 2017 ;

A-4 Formulaire d'inspection préreception signé par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire le 28 janvier 2018 ;

A-5 Acte de vente signé par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire le 16 février 2018 ;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-6 Lettre de dénonciation envoyée par l'avocat du Bénéficiaire à l'Entrepreneur le 10 mars 2020 ;

A-7 Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire le 19 mai 2020 ;

A-8 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur daté du 3 juin 2020 auquel sont joints :

- La lettre de dénonciation déjà soumise en A-6 ;
- Le formulaire des mesures à prendre pas l'entrepreneur, vierge ;

Correspondance(s)

A-9 Courriel de de l'avocat du Bénéficiaire envoyé à l'Administrateur daté du 15 juillet 2020 auquel est jointe :

- Une fiche technique ;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-10 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 24 juillet 2020 ainsi que l'accusé réception de Postes Canada de l'Entrepreneur daté du 24 juillet 2020 ;

A-11 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 8 septembre 2020 auquel sont joints :

- La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur du 27 août 2020 ;
- La lettre de notification de l'organisme d'arbitrage datée du 4 septembre 2020 ;
- La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-10 ;

A-12 Le curriculum vitae de Normand Pitre.

#### **S20-082705-NP**

Document(s) contractuel(s)

A-1 En liasse, le contrat préliminaire signé par l'Entrepreneur et la Bénéficiaire le 10 mai 2016 ainsi que des annexes ;

A-2 Contrat de garantie signé par l'Entrepreneur et la Bénéficiaire ;

A-3 Formulaire d'inspection préreception signé par l'Entrepreneur et la Bénéficiaire le 8 août 2018 ;

A-4 Acte de vente signé par l'Entrepreneur et la Bénéficiaire le 29 août 2018 ;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-5 Lettre de dénonciation envoyée par l'avocat de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur le 10 mars 2020 ;

A-6 Formulaire de réclamation signé par la Bénéficiaire le 19 mai 2020 ;

A-7 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur daté du 3 juin 2020 auquel sont joints :

- La lettre de dénonciation déjà soumise en A-6 ;

Dossiers

S20-082701-NP, S20-082702-NP, S20-082703-NP, S20-082704-NP, S20-082705-NP et S20-082706-NP

15 MARS 2021

CCAC

ROLAND-YVES GAGNÉ



Le formulaire des mesures à prendre pas l'entrepreneur, vierge ;

Correspondance(s)

A-8 Courriel de de l'avocat de la Bénéficiaire envoyé à l'Administrateur daté du 15 juillet 2020 auquel est jointe :

Une fiche technique ;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-9 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 24 juillet 2020 ainsi que l'accusé réception de Postes Canada de l'Entrepreneur daté du 24 juillet 2020 ;

A-10 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 8 septembre 2020 auquel sont joints :

La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur du 27 août 2020 ;

La lettre de notification de l'organisme d'arbitrage datée du 4 septembre 2020 ;

La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-10 ;

A-11 Le curriculum vitae de Normand Pitre.

### **S20-082706-NP**

Document(s) contractuel(s)

A-1 En liasse, le contrat préliminaire signé par l'Entrepreneur et la Bénéficiaire le 5 mai 2016 ainsi que des annexes ;

A-2 Contrat de garantie signé par l'Entrepreneur et la Bénéficiaire le 4 mai 2016 ;

A-3 Formulaire d'inspection préreception signé par l'Entrepreneur et la Bénéficiaire le 7 juillet 2017 ;

A-4 Acte de vente signé par l'Entrepreneur et la Bénéficiaire le 18 juillet 2017 ;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-5 Lettre de dénonciation envoyée par l'avocat de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur le 10 mars 2020 ;

A-6 Formulaire de réclamation signé par la Bénéficiaire le 19 mai 2020 ;

A-7 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur daté du 3 juin 2020 auquel sont joints :

La lettre de dénonciation déjà soumise en A-6 ;

Le formulaire des mesures à prendre pas l'entrepreneur, vierge ;

Correspondance(s)

A-8 Courriel de de l'avocat de la Bénéficiaire envoyé à l'Administrateur daté du 15 juillet 2020 auquel est jointe :

Une fiche technique :

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-9 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 24 juillet 2020 ainsi que l'accusé réception de Postes Canada de l'Entrepreneur daté du 24 juillet 2020 ;

A-10 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 8 septembre 2020 auquel sont joints :

La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur du 27 août 2020 ;

La lettre de notification de l'organisme d'arbitrage datée du 4 septembre 2020 ;

La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-10 ;

A-11 Le curriculum vitae de Normand Pitre.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

E-1 : Rapport d'expertise de Monsieur Luc Marchand ;

E-2 : Fiche technique TEXNOV MET-30 ;

E-3 : Expériences professionnelles de M. Luc Marchand ;

E-4 : Photos prises par M. Luc Marchand ;



- E-5 : Photos prises par M. Pascal Cormier ;  
 E-6 : Index des immeubles relatif à l'immeuble de Mme Sabrina Hammoum et acte de vente et de revente de cet immeuble ;  
 E-7 : Fiche Centris relativement à la vente de l'appartement de M. Mathieu Cournoyer.

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- B-1 : Photos ;  
 B-2 : Rapport d'expertise ;  
 B-3 : Fiche détails construction P10 ;  
 B-4 : Plans pour construction ;  
 B-5 : Factures de l'Entrepreneur ;  
 B-6 : Courriel 30 septembre 2019 avec pièces jointes : dénonciation à la GCR et rapport d'expertise B-2 ;  
 B-7 : Site Web P10.

## INTRODUCTION

- [1] Les six Bénéficiaires cités en page couverture de la présente décision sont les copropriétaires d'un bâtiment résidentiel neuf détenu en copropriété, comptant six unités.
- [2] Au moment de l'audition de l'arbitrage une seule unité, l'unité 201, a changé de propriétaire depuis la livraison des unités en 2017 : le 19 novembre 2020 (voir index aux immeubles, pièce E-6), soit après l'ordonnance du 24 juillet 2020 d'effectuer les travaux correctifs et après la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.
- [3] Les six dossiers sont joints pour enquête et audition.
- [4] Dans six décisions datées du 24 juillet 2020, l'Administrateur rend la décision suivante (certaines décisions ont de très légères différences non significatives) :

### 1. FINI DU PLANCHER DE BÉTON

La bénéficiaire dénonce que le fini de la dalle de béton se tache facilement et ne peut être nettoyé.

Lors de notre visite, nous avons observé des taches dans le fini qui, selon la bénéficiaire, apparaissent à l'utilisation depuis la prise de possession.

Des tentatives ont été faites pour nettoyer ces taches, lesquelles sont indélogeables, semblant incrustées dans le fini.

Pour ce qui est de l'apparence générale, elle nous apparaît acceptable, le polissage de la dalle de béton qui a été fait n'étant d'aucune façon en lien avec l'apparence finale.

#### DESIGN

##### Plancher

- dalle de béton poli avec polyuréthane claire fini satiné
- les planchers du sous-sol peuvent être chauffants (5000\$)
- plancher de bois franc érable 5 ¼" grade millrun, pré-vernis effet huilé

#### 7. Polissage des dalles de béton

Les dalles de plancher de chacun des logements ont été glacées à la truelle, sans polissage au diamant ou à la pierre de carborundum. Des



imperfections sont prévisibles, et celles constatées sont typiques d'une pareille mise œuvre d'une dalle à l'allure « industrielle » (photos 10 et 11).

#### 16. Planchers tachés

Dans chacune des unités de logement, **les planchers de béton ont été tachés ou la surface s'est « usée » à l'usage (photos 35, 36 et 37).**

**À l'allure « industrielle », les planchers de béton glacé à la truelle sont usuellement scellés d'un enduit de murissage et de protection qui n'a pas une grande résistance à l'abrasion et aux taches.**

**Selon moi, il aurait été préférable que la surface des planchers soit protégée d'une couche d'époxyde. (nos soulignés)**

Deux éléments sont dénoncés, soit le fini de plancher qui se tache et l'aspect général qui est discutable et ne serait pas celui promis.

En ce qui a trait à l'apparence générale du fini, elle est présente depuis la prise de possession et n'a jamais faite l'objet d'une dénonciation dans le passé par la bénéficiaire.

Pour ce qui est du fini qui demeure taché, la situation semble être connue depuis fort longtemps et être progressive à l'usage.

La prise de possession ayant eu lieu en juillet 2017, ce n'est que les 19 juillet 2019 et 10 mars 2020 que la bénéficiaire a dénoncé les deux problématiques relatives au fini de plancher, la première dénonciation ayant été faite par le syndicat.

Pour ce qui est de l'apparence générale de la dalle, celle-ci n'aurait été dénoncée qu'environ vingt-quatre mois après la prise de possession, ce qui apparaît à l'administrateur être un délai déraisonnable.

En ce qui concerne les taches sur le fini du plancher, selon les explications de la bénéficiaire, la situation semble être progressive et pour cette raison, nous pouvons la reconnaître comme étant un vice caché puisqu'elle affecte tout le plancher de l'unité et **nous sommes d'avis que l'application du scellant (fini) semble en être la cause. (soulignés du Tribunal)**

**En conclusion, seul le fait que le fini de la dalle de béton ne soit pas étanche et se tache à l'usage peut être reconnu.**

#### **Analyse et décision (point 1)**

En ce qui concerne le point 1, l'inspection nous a permis de constater qu'il s'agit d'un vice caché au sens de l'article 27(4) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Les informations que nous avons au dossier révèlent que ce vice caché a été découvert et dénoncé par écrit dans les délais mentionnés à l'article 27(4) du Règlement. [...]

Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation de la bénéficiaire à l'égard de ce point.

#### **POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :**

**ACCUEILLE** la réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point 1;

**ORDONNE** à l'entrepreneur de **régler le point 1 dans les soixante (60) jours** suivant réception de la présente par courrier recommandé. À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 34 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai.



[5] En conformité avec l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le *Règlement*), l'Entrepreneur a demandé l'arbitrage de cette décision, par courriel du 27 août 2020 (pièce A-10), affirmant que les différends avec les décisions de l'Administrateur du 24 juillet 2020 qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher sont :

1. Fini du plancher de béton (planchers tâchés)

Toutes les décisions concernent le même élément pour l'ensemble des parties privatives. Nous demandons donc que ces décisions soient regroupées dans un seul et unique arbitrage.

## PREUVE

### Admissions pour fins de production

[6] L'ensemble des pièces produites en « B- » et en « E- » (y compris E-6 et E-7), et les photos, sont admises pour fins de production uniquement ;

[6.1] le procureur des Bénéficiaires se réserve ses droits par rapport au rapport d'expertise de l'Entrepreneur ;

[6.2] et le procureur de l'Entrepreneur n'a pas de problème à admettre pour fins de témoignage la production des témoignages écrits des Bénéficiaires, par déclaration assermentée du 15 février 2021, qu'ils tiennent lieu de témoignage de ces témoins-là, soit :

[6.2.1] Prita Pourouchottamin ;

[6.2.2] Fannie Theroux ;

[6.2.3] Mathieu Cournoyer ;

[6.2.4] Jim Baude ;

[6.2.5] Paule Bélanger.

[7] L'Administrateur et l'Entrepreneur acceptent que la production du rapport d'expert de l'ingénieur Denoncourt (pièce B-2) quant au plancher de béton pour valoir comme témoignage, sans la présence de l'ingénieur Louis Denoncourt qui l'a rédigé, acceptant que cet ingénieur dirait la même chose que le contenu de son rapport s'il était présent, sous réserves du droit d'en contester les conclusions.

### L'Entrepreneur

#### Denis Chalut

[8] Denis Chalut est vice-président de la compagnie Entrepreneur, un de ses deux représentants avec Pascal Cormier.

[9] Ils font un projet à la fois de façon, ils ont commencé à faire des projets de condos en 2011, le projet sur la 10<sup>e</sup> avenue était leur troisième projet et le premier avec l'Administrateur GCR.



- [10] Il y a six unités, les unités du rez-de-chaussée avec sous-sol pour les unités 101 et 102, puis deux petites unités au deuxième étage 201 et 202 et un troisième niveau avec mezzanine pour le 301 et le 302 ;
- [10.1] les sous-sols ont des dalles de béton chauffantes et les unités du rez-de-chaussée ont un plancher de bois-franc ;
  - [10.2] les unités du deuxième et du troisième étages ont des chapes de béton ;
  - [10.3] la mezzanine a un plancher en bois.
- [11] Les planchers sont faits par des sous-contractants.
- [12] Pour la qualité de l'insonorisation, ils ont mis des chapes de béton et au lieu de les recouvrir avec un plancher industriel, « pour faire partie du look, du design architectural on a laissé les planchers en béton ».
- [13] Par rapport au design, c'est sûr qu'avec les planchers en béton, ce qu'on voulait faire initialement avec ce projet-là, c'était un projet qui se distinguait des autres copropriétés des autres unités neuves standards que l'on trouve à Montréal ou à Rosemont.
- [14] Son projet visait des gens qui trippaient sur ce genre de design et d'architecture-là et quand on regarde les six acheteurs on voit qu'on a pas mal visé sur la clientèle cible.
- [15] Ils se sont adjoints une firme d'architectes reconnue au Québec, la SHED, qui a gagné plein de prix, tous les clients qui ont acheté les unités connaissaient la SHED.
- [16] Ils (l'Entrepreneur) ont transmis aux clients, avec toutes les finitions, les finis de chacune des unités, les plans de structure d'architecte, et un document de vente qui reprenait sensiblement les mêmes éléments, sortis des plans d'architecte ; ce document de vente a été rédigé par les deux représentants de l'Entrepreneur (Denis Chalut et Pascal Cormier).
- [17] Il reconnaît le document à la page 17 sur 20 des décisions de l'Administrateur (aussi pièce B-3) comme étant extrait du document de vente fourni aux acheteurs auquel il fait ici référence :

Design

Plancher

-dalle de **béton poli avec polyuréthane clair fini satiné**

-les plancher du sous-sol peuvent être chauffants (5000\$)

-plancher de bois franc érable 5 3/4" grade millrun pré-verniss effet huilé.

- [18] Ils ont pris l'information des plans (pièce B-4, page A106, p. 8/26 du PDF) :

D1 – dalle de béton, **fini avec polyuréthane clair fini satiné.**

- [19] Les inspections pré-réception des parties privatives ont eu lieu en juillet 2017 pour l'ensemble des acheteurs à l'exception de l'unité 202, vendue en janvier (2018).



- [20] Lors de ces inspections pré-réception jusqu'à la livraison, il n'y a eu aucune question des clients au sujet des planchers en béton poli avec polyuréthane.
- [21] Il n'y avait aucune mention des planchers dans les formulaires d'inspection, à l'exception des unités 101 et 102, les formulaires les concernant spécifient, qu'on doit refaire le plancher à la satisfaction des clients, il n'a reçu aucune autre mention.
- [22] Après cette inspection-là, on a refait les travaux de la dalle de béton au sous-sol à la satisfaction des clients car on n'en a pas réentendu parler, les clients ont emménagé.
- [23] Le document B-5, dernière page (Béton Élite, soumission, 11-juil-17), reflète les travaux demandés à Béton Élite, le sous-contractant précédent avait sablé les planchers et mis un scellant sauf qu'on n'était pas satisfait, ce nouveau sous-traitant a dû resabler la dalle de béton, trueller avec le produit et appliquer les couches de scellant à leur satisfaction :
- (pièce B-5, dernière page, soumission) Sabler la dalle au diamant afin d'enlever le scellant acrylique sur le plancher et enlever les imperfections au maximum
- Trueller Fini Ardex SD-M couleur gris, les travaux seront effectués en conformité avec les recommandations du Manufacturier
- Appliquer deux couches de scellant acrylique MET-30 de Texnov.
- [24] Toujours en B-5, les factures aux pages précédentes sont du sous-contractant Poli Béton qui avait fait initialement les planchers des six unités : la façon de faire est un peu différente mais ultimement la finition, la mise en place, les scellants c'est les mêmes produits.
- [25] Il affirme avoir entendu parler pour la première fois des taches aux planchers :
- [25.1] par la lettre du procureur des Bénéficiaires en mars 2020 (lettre du 10 mars 2020, pièce A-5), pratiquement plus que deux ans après la réception des parties privatives ;
- [25.2] quant à l'expertise de Denoncourt (pièce B-2) daté du 12 juillet 2019, il lui semble l'avoir vu la première fois quand les pièces ont été amenées à l'Administrateur dans le cadre de son inspection avant de rendre sa décision ;
- [25.2.1] en contre-interrogatoire, il admet qu'au 30 septembre 2019, son procureur était M<sup>e</sup> Bogdan Draghia, et qu'il est possible que le courriel à cette date (pièce B-6) contenant en pièce jointe le rapport Denoncourt ait pu lui être transféré, ce dont il n'a pas de souvenir particulier.
- [26] Vu le temps écoulé entre la livraison en 2017 et la lettre du 10 mars 2020, on ne sait pas si ça a commencé après trois mois, six mois, un an, deux ans, on a été avisé de la situation très tard dans le processus.
- [27] Lui comme Entrepreneur, si on l'avait avisé dès la première apparition des taches il aurait assurément contacté l'entrepreneur qui a fait les installations et trouver



des solutions pour essayer de voir ce qui peut être fait pour ce type de plancher mais on a reçu la demande plus de deux ans après les problèmes ;

[27.1] en contre-interrogatoire il affirme n'avoir effectué aucune tentative de corrections des taches depuis le courriel du 30 septembre 2019, car il jugeait qu'il n'y avait pas de correction à être faite.

[28] Les conséquences d'une ordonnance de corriger sont qu'il faut refaire tout le processus, resabler tous les planchers jusque dans le fond pour pouvoir extraire le scellant pour pouvoir enlever les taches, en fait c'est de refaire les travaux au complet, on ne connaît pas la gradation des taches, c'est sûr que la situation a empiré au fil du temps, ça a augmenté les coûts, plus on attend et plus ça devient compliqué d'enlever les taches.

[29] Quant à la valeur des unités ;

[29.1] le projet est une réussite et les unités sont parfaites comme on le voulait, la revente de deux unités (note du Tribunal : une seule vente est inscrite à l'index des immeubles, l'autre serait en processus) depuis la livraison montre des gens prêts à payer le gros prix, malgré les problèmes soulevés il y a des gens qui sont prêts à acheter quand même donc on se dit que finalement ce n'est pas si grave que ça ;

[29.2] les unités sont aujourd'hui toujours aussi belles, dans certaines unités on parle d'une, de trois taches, dans la cuisine, à côté de la litière, dans la salle de lavage, dans la salle de bains, des endroits où il y a un usage, où les gens vont souvent et font peut-être moins attention c'est sûr qu'après trois ans c'est une situation qui peut arriver.

[30] En contre-interrogatoire, à la vue de la mention du plan de construction (B-4 page 1/26 du PDF) :

« L'entrepreneur devra fournir au propriétaire les spécifications et recommandations du manufacturier pour l'entretien des finis de plancher » ;

[30.1] il dit ne pas avoir vu cet élément-là, puis dit l'avoir sûrement lu en diagonale ;

[30.2] au moment de la vente, il n'a pas remis les spécifications et recommandations du manufacturier ;

[30.3] il n'a pas remis les fiches techniques produites au dossier de l'arbitrage aux copropriétaires moment de la vente.

[31] À la question, si ce n'est pas exact que ce qui est écrit sur le plan « dalle de béton fini avec polyuréthane clair fini satiné », n'est pas ce qui a été installé, il répond que c'est ce qui devait être installé, c'est ce qu'il a demandé à son entrepreneur, son sous-contractant, soit d'installer cela dans les différentes unités.



[32] Quant à la mention que c'est plutôt du scellant Texnov MET-30 qui a été posé (factures Poli Béton et Béton Élite B-5 et rapport d'expert « Le produit Texnov [...] utilisé pour sceller les planchers des unités de logement [...] » pièce E-1), il répond, il n'est pas expert mais il avait pris pour acquis que c'était du polyuréthane qui avait été installé, c'est la première fois aujourd'hui à l'audience qu'il entend parler d'une différence entre les deux.

## Luc Marchand

### L'objection à sa qualification comme témoin expert

[33] L'Entrepreneur a produit comme témoin expert sur la cause des taches, un entrepreneur qui a effectué en 2017, 33%<sup>1</sup> des travaux de scellant sur les planchers du bâtiment, soit les deux unités du bas.

[34] Après lui avoir posé des questions d'opinions techniques, le procureur des Bénéficiaires s'est objecté à ce que le témoin Luc Marchand soit déclaré témoin expert puisqu'il avait posé du scellant acrylique dans les deux unités du bas et il ne pouvait pas être neutre.

[35] Le Tribunal d'arbitrage a alors répondu qu'il prenait son objection sous réserves, considérant, entre autres :

[35.1] que le Tribunal d'arbitrage est un tribunal statutaire spécialisé dans le domaine de la construction qui, en vertu du *Règlement*, doit être présidé par quelqu'un d'expérimenté et qu'il n'en est pas à son premier dossier sur le sujet<sup>2</sup> ; et

[35.2] qu'il n'est pas lié par l'opinion d'un témoin expert<sup>3</sup> :

[35.2.1] le Tribunal d'arbitrage ajoute, de façon subsidiaire : si d'une part, la Cour d'appel dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*<sup>4</sup> a écrit que le *Règlement* a prévu un mode de résolution des réclamations ou des différends qui soit plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties, d'autre part, le Tribunal d'arbitrage est un tribunal statutaire où les règles de la preuve s'appliquent tout de même.

<sup>1</sup> Pourcentage calculé sur le nombre d'unités et non de pieds carrés au total sur ce bâtiment.

<sup>2</sup> Article 112 du *Règlement* : « Seules les personnes physiques ayant de l'expérience dans les plans de garantie ou la formation professionnelle dans les matières se rapportant aux questions soulevées par l'arbitrage notamment en finance, en comptabilité, en technique de la construction ou en droit peuvent être accréditées comme arbitres auprès de l'organisme d'arbitrage. »; Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, 4<sup>e</sup> édition, p. 91 : « Devant des tribunaux administratifs ou spécialisés ou devant des arbitres, la connaissance judiciaire des faits est encore plus étendue. Les membres de ces tribunaux sont souvent nommés en raison de leurs connaissances et de leur expérience dans un domaine spécialisé. Ils peuvent parfois prendre connaissance d'office des faits qui, sans être connus de tout le monde, sont notoires à l'égard des parties qui plaident devant ces tribunaux ».

<sup>3</sup> *Roberge c. Bolduc* 1991 1 RCS 374.

<sup>4</sup> 2013 QCCA 1211.



[36] Le Tribunal conclut de rejeter l'objection sur une seule et unique base, soit qu'elle est finalement purement académique : le rapport de l'expert, qui ne porte pas sur ce qui a été vendu au contrat mais sur ce qui a été installé dans les faits en substitution, et le témoignage de l'expert, qui a surtout aidé la réclamation des Bénéficiaires, ne sont pas suffisants pour justifier l'accueil de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

### **Témoignage du témoin expert**

[37] Luc Marchand est entrepreneur en construction, spécialisé dans les finitions des planchers de béton depuis 35 ans : époxy, béton poli, scellant (son CV est en E-3).

[38] Il a produit un rapport d'expert (pièce E-1) suite à une visite des lieux, mais sans consultation des plans et devis qui prescrivaient un revêtement en polyuréthane et non un scellant TexNov, ce qu'il ignorait alors ; ce rapport se lit ainsi :

La présente expertise fait suite à votre demande visant à déterminer la cause des taches affectants certains planchers des unités [...], le tout dans le cadre de l'arbitrage en cours [...]

Tel que mentionné à l'expertise de M. Denoncourt, les planchers de ciment autonivelant à l'allure industrielle comme celui qui se trouve dans les unités de logement en question sont habituellement scellés d'un enduit de mûrissage et de protection qui n'a pas une grande résistance à l'abrasion et aux taches. Sur ce point, M. Denoncourt a parfaitement raison de suggérer que le fini de tel type de plancher n'est pas à toute épreuve.

En effet, bien que comme M. Denoncourt le mentionne, il existe d'autres types de finis disponibles sur le marché qui peuvent avoir une plus grande résistance. Le produit Texnov MET-30 (voir fiche technique ci-annexée) utilisé pour sceller les planchers des unités de logement en question, est un produit qui se doit d'être entretenu et qui se doit de faire l'objet d'application de nouvelles couches de façon régulière, le tout selon l'usage du plancher qui est fait et la pièce dans laquelle elle se trouve.

Par exemple, la finition d'un tel plancher résistera plus longtemps dans un endroit à faible circulation comme une chambre ou un salon et elle devra faire l'objet d'entretien et d'une nouvelle application de scellant de façon beaucoup plus fréquente dans une cuisine, une salle de bain ou un passage où la circulation est plus fréquente.

Selon mon expérience et les recommandations du fabricant du scellant utilisé dans les unités de logement, celui-ci doit faire l'objet d'une nouvelle application à tous les trois ans minimum (Selon mon expérience à tous les douze à vingt-quatre mois) surtout dans un endroit à haute sollicitation comme une cuisine et/ou salle de toilette où l'abrasion causée par les utilisateurs est grande et où des aliments et différents produits sont souvent échappés sur le plancher ou s'y retrouvent dans le cadre de la préparation des repas.

Il faut aussi comprendre que le béton est une matière poreuse et perméable qui se tachera si elle n'est pas protégée adéquatement ou si les produits alimentaires ou huileux qui se retrouvent sur celui-ci ne sont pas immédiatement essuyés. Ainsi, lorsque le produit visant à sceller la surface du béton est usé et qu'un quelconque



produit ayant une coloration ou un caractère grasseux s'y retrouve, cette coloration ou cette matière grasseuse pénètre la structure poreuse du béton et il devient alors difficile de faire disparaître les taches qui en résultent. Les propriétaires nous ont fait remarquer aux endroits où un tapis est installé en permanence, ce dernier laisse une empreinte sur le plancher ce qui, selon mon avis, est tout à fait normal.

Ainsi donc, il est impératif de toujours bien entretenir et appliquer de nouvelles couches de scellant sur les planchers béton de ce type sans quoi des taches comme celles constatées dans les unités de logement en question [...] apparaîtront.

Par conséquent, nous sommes d'opinion que les taches constatées ne résultent aucunement d'un défaut de fabrication ou d'une qualité déficiente du plancher de ciment polymère et de son fini. Nous sommes plutôt d'opinion que les taches constatées résultent d'un manque d'entretien des planchers et de nettoyage tardifs des produits qui ont pu se retrouver sur ces planchers immédiatement après leurs déversements. Nous sommes aussi d'opinion que ces planchers de béton à l'allure industrielle puisse[nt] être visiblement attrayants lorsqu'ils sont neufs, ceux-ci se doivent de faire l'objet d'un suivi attentif et ils nécessitent beaucoup plus de précautions que par exemple un plancher en carreaux de céramique, porcelaine, qu'un plancher de bois flottant ou même qu'un plancher de bois naturel au fini vernis ou même huileux puisque ces matières sont toutes beaucoup moins poreuses que le ciment et/ou béton.

[39] Son entreprise a travaillé sur certaines unités dans la copropriété :

[39.1] les deux appartements du sous-sol ;

[39.2] ce n'est pas du polissage c'est un enduit :

[39.2.1] du ciment SDM ;

[39.2.2] appliqué pour faire un effet de mouvement à la truelle ;

[39.2.3] comme les ciments sont tous poreux, il y a eu deux couches de scellant sur le plancher.

[40] Il y a une différence entre le béton poli et ce qu'il a fait ici.

[41] Ici c'est juste un ciment qui est appliqué et ensuite on peut juste faire un petit sablage pour le mettre plus uni et on vient avec deux couches de scellant ;

[41.1] un scellant, c'est très très (sic!) mince, c'est un fini acrylique alors avec le temps vous allez l'user, il faut que ce soit entretenu soit en appliquant des nouveaux scellants ou soit rajouter de la cire, de mettre une cire régulièrement sur le plancher pour sceller le ciment SDM.

[42] Dans les deux unités il a mis du ciment SDM avec le scellant Texnov, deux couches de scellant acrylique appliquées sur le plancher.

[43] Il explique dans ces mots les travaux qu'il a faits :

[43.1] premièrement on prépare la surface avant d'appliquer un produit, il faut toujours sabler la surface pour la décontaminer, pour donner un profil et pour que ça adhère bien sur la surface ; le sablage été fait ;



- [43.2] ensuite on a truellé le fini ciment Ardex SD-M qui a été appliqué sur le plancher, c'est un ciment texture de ciment à joints qu'on va truelle à la main avec des mouvements de truelle et avec des couleurs un peu différentes pour donner du mouvement dans le fini, l'ajout du fini Ardex est pour le look et puis on a laissé sécher tout ça ;
- [43.3] et le lendemain on a appliqué deux couches de scellant sur le plancher.
- [44] Ce scellant est un scellant de cure qui sert aussi de scellant permanent sur le plancher, c'est à base d'acrylique, pour sceller les pores du béton.
- [45] C'est sûr que quand lui il fait ça, il dit toujours aux clients qu'il y a un entretien à faire, ce n'est pas un produit qui va durer *ad vitam aeternam*, il faut qu'il soit entretenu avec des couches de scellant ou des couches de cire par la suite.
- [46] Il a scellé avec un scellant acrylique ; il existe d'autres façons de finir des planchers, avec de l'époxy 100% solide ou 80%, il existe aussi des polyuréthanes, ceux-là sont moins poreux mais plus coûteux.
- [47] Quand on parle d'époxy ou de polyuréthane, c'est plus un revêtement qu'un scellant comme tel.
- [48] Si vous échappez de l'orangeade ça peut tacher l'époxy la même chose que si c'est du ciment, mais c'est quand même meilleur en termes de non porosité, ça vieilli avec le temps et perd son « plastifiant », quant au polyuréthane, c'est un thermoplastique comme l'époxy on l'utilise car ça va garder son lustre, il va résister aux rayons UV, c'est pour ça qu'on va appliquer du polyuréthane sur des planchers, l'époxy donne la force et le polyuréthane donne le look pour que le lustre se conserve longtemps.
- [49] Le témoin expert produit par l'Entrepreneur affirme :
- [49.1] le scellant, c'est un bon système il s'agit simplement après de l'entretenir, il le dit toujours à tous ses clients « de A à Z » ;
- [49.2] ce n'est pas un polyuréthane qu'ils ont appliqué « c'est un scellant à l'eau » qui a été appliqué, il a un peu moins de force que le polyuréthane à base de solvants ;
- [49.3] par rapport au Texnov Met-30, le polyuréthane va donner un scellement supérieur au scellant de base qu'on a mis ;
- [49.4] le polyuréthane est une petite coche de plus haut que le scellant ;
- [49.5] époxy et polyuréthane sont un fini supérieur à mettre qu'un scellant ;
- [49.6] en termes de protection, un scellant ce n'est pas la meilleure chose à mettre sur le plancher **mais par contre c'est ce qui avait été demandé à ce moment-là pour ces deux appartements-là ;**
- [49.6.1] Il n'a pas eu de demande pour faire un fini polyuréthane ;
- [49.7] un polyuréthane oui ça se lave mieux c'est plus facile à laver qu'un scellant ;



- [49.8] la durée de vie de plancher en polyuréthane est plus longue que s'il y a un scellant de quatre à cinq ans ;
- [49.9] le scellant peut coûter 0.75\$ le pied, le polyuréthane 1.50\$ - 2.00\$ le pied, du double environ ;
- [49.10] son expertise est basée sur la visite des lieux, il n'a pas regardé les plans d'architecte ni les soumissions, les contrats.
- [50] Le Tribunal lui demande : « vous avez dit qu'un scellant ce n'est pas la meilleure chose mais c'est ça qui a été demandé » il répond « non ce n'est pas le maximum qu'on peut faire, non absolument pas ».
- [51] Les avantages et désavantages polyuréthane versus scellant sont :
- [51.1] la durée, ça va durer beaucoup plus longtemps, 4 ou 5 ans, tandis que le scellant c'est à refaire, où il y a beaucoup de circulation ce serait à refaire à tous les ans, mettre une couche à des endroits très achalandés comme dans une cuisine, une salle de bains.
- [52] Ce qu'il a vu quand il a visité les appartements où il y avait un peu plus de taches ;
- [52.1] c'est souvent de l'huile, qui est tombé là où il y a les cuisines ;
- [52.2] et puis dans les salles de bains « je vois sur le bord d'un bol de toilette où on voit les marques de pieds je ne peux pas m'expliquer ça comment on en est arrivé là » ;
- c'est vraiment les deux endroits où ce serait vraiment d'entretenir régulièrement.
- [53] Si vous échappez quelque chose sur le plancher il faut le ramasser tout de suite, il faut que ce soit nettoyé tout de suite, ça serait bon même avec les époxy mais vous avez plus de temps avec l'époxy pour la ramasser qu'avec le scellant, avant que ça rentre dans le béton.
- [54] S'il dit que pour les deux étages du haut, on ne peut jamais être sûr à 100 % sans en analyser le produit qui a déjà été appliqué sur le plancher, en contre-interrogatoire, à la vue des factures de Poli Béton (pièce B-5), il admet que ce n'est pas du polyuréthane, ni du béton poli, qui a été installé aux deux étages du haut :
- [54.1] il n'y a pas de béton poli « ce n'est pas du béton poli du tout du tout c'est vraiment du sablage et du scellant, béton poli c'est autre chose » ; et
- [54.2] « là il me semble que ce soit le scellant acrylique d'après ce que je vois sur la facture, c'est le même produit, Texnov, ils ont mis le même ».
- [55] Polyuréthane ou scellant, ça ne change rien à ses conclusions à son rapport E-1, il n'a pas vu une place où le ciment lève, ou qui se délamine ou que ça écaille, les quelques fissures vues c'est normal, c'est très solide, il n'y a pas de problème avec ce plancher.



- [56] Tout ce qu'il a pu voir c'est qu'il y avait des taches surtout dans la cuisine, des taches d'huile, dans les salles de bains où il y a des traces de pas, c'est vraiment de la saleté, de l'entretien.
- [57] Si vous laissez un tapis en permanence ça va toujours faire des empreintes même sur un plancher de bois franc vernis.
- [58] Quand il a reçu les photos avant sa visite, il s'est dit que c'est beaucoup mais par contre quand il est allé sur place c'est moins concentré, dans l'ensemble ce qu'on voit sur les planchers c'est très normal.
- [59] Le béton est le matériau le plus poreux par rapport à d'autres genres de matériaux (céramique, bois franc).
- [60] À la question, s'il y avait une ordonnance pour corriger la problématique des taches, qu'est-ce que ça implique comme travaux ? Il répond :
- [60.1] ça dépend de la quantité d'huile, si l'huile a pénétré dans le ciment, la seule façon d'enlever ça c'est de sabler, mais on ne peut pas sabler juste en surface, il y a des tests qui devront être faits pour savoir si c'est de l'huile juste en surface pour voir si c'est possible de l'enlever sans enlever tout le ciment, mais sans les tests on ne peut pas savoir jusqu'à quelle profondeur ça a entré ;
- [60.2] c'est seulement quand on meule qu'on peut voir comment ça a pénétré dans le ciment, il y a une différence si c'est un huitième de pouce ou bien si c'est imprégné de bord en bord il faudrait enlever le ciment au complet il n'y a pas de façon d'enlever ça.
- [61] Après il y a deux façons, la solution facile c'est de mettre une cire sur le ciment ça redonne le lustre et ça va sceller le ciment ou « réappliquer » du polyuréthane après l'avoir sablé.
- [62] Il ne connaît pas le produit « Arcane Industries Minéral KD » (bouche pores + vernis polyuréthane) même s'il va « à Vegas à tous les ans pour voir tous les bétons qui existent mais on ne peut pas tous les savoir » (note du Tribunal : d'après l'Entrepreneur le 15 juillet 2020, c'est plutôt ce produit qui a été appliqué, tel qu'il l'écrit dans un courriel à l'inspecteur-conciliateur Normand Pitre par Pascal Cormier (« voici les fiches techniques pour le scellant qui a été appliqué sur le ciment dans les 4 unités situées aux 2e et 3e étages » (pièce A-8), cette information n'a pas été révélée au témoin expert lors de l'audience, ce produit n'apparaît sur aucune facture et le témoin expert à l'audience a plutôt confirmé la pose d'un scellant acrylique) ;
- [62.1] il décrit ainsi cette méthode (bouche pores – vernis polyuréthane) : c'est un autre système mais au bout de la ligne sur le dessus c'est du polyuréthane c'est ça qui est important, vous avez le polyuréthane qui va donner un scellement plus durable, plus solide que juste le scellant.
- [63] Puisqu'il a parlé de taches d'huile et d'orangeade, en contre-interrogatoire on lui a demandé si les taches près du bol du chat ou du chien, les taches en lien avec le tapis, est-ce que vous assimilez les taches qui sont là à de l'huile? Il répond



non, quand on voit une tache sur le plancher on ne peut pas toujours savoir exactement la provenance.

[64] En contre-interrogatoire, à la question : des traces de tapis, l'eau dans une salle de bains, la saleté en lien avec les pieds est-ce que c'est le genre de choses qui normalement devrait tacher du polyuréthane ?

[64.1] il répond que « moi les pieds sur le bord du bol de toilette je n'ai jamais vu ça je ne comprends pas même avec un scellant », mais que *c'est certain* qu'avec un polyuréthane *probablement* que ça aurait été *peut-être* un peu plus difficile à tacher (note : il a fait part à trois reprises qu'il n'avait jamais vu ça et ne comprenait pas) ;

[64.2] oui un revêtement en polyuréthane c'est supérieur à un scellant acrylique, après ça tout ce qui arrive ça dépend toujours de ce qui a été échappé sur le plancher, combien de temps c'est là, plus on attend plus c'est dur à enlever.

## Les Bénéficiaires

### Jim Baude

[65] Jim Baude est le président du Syndicat de copropriétaires et un des Bénéficiaires.

[66] Une des raisons principales pour laquelle « on » a décidé d'acquérir son condo, c'était la présence des architectes de la SHED, qui a une très bonne réputation, qui a gagné plusieurs prix, qui est reconnu pour son sens du détail, de la qualité, il avait consulté le site Web du projet (pièce B-7), l'emphase était vraiment mise sur la qualité, l'Entrepreneur s'assurait de faire un contrôle qualité en continu avec des matériaux de qualité durable.

[67] Avant de procéder à l'achat, les documents qu'il a obtenus du vendeur sont les plans pour construction (pièce B-4) et la fiche descriptive de projet (B-3).

[68] Il n'a aucune expertise en matière de construction, il n'a reçu au moment de la vente ni directives ni documents, guide, fiche, sur l'entretien du béton, aucune information sur le fait qu'à défaut d'installer un scellant après un an le plancher pourrait se tacher plus facilement, il entretient son plancher de façon normale avec des produits couramment disponibles.

[69] Quant à ses attentes pour la qualité et l'apparence du béton, il s'était renseigné sur les projets antérieurs de la SHED, leurs attentes étaient très élevées en termes de qualité, de durabilité, d'esthétique.

[70] Quant à la mention « dalle de béton poli avec polyuréthane clair fini satiné », ça lui inspirait de la qualité, les projets antérieurs de la SHED avec des planchers en béton montrent qu'ils sont une pratique courante de cette firme.

[71] Il n'est pas d'accord avec l'affirmation du témoin expert Marchand que la situation sur les photos donne une impression pire que la réalité : on vit là au jour le jour, ce n'est pas un problème ponctuel qui nécessite un zoom, c'est quand même quelque chose qui est préjudiciable au jour le jour, et bien que le nombre de



taches soient plus concentrées à certains endroits, il y certaines taches à d'autres endroits.

- [72] Il explique une série de photos (pièce B-1) prises par lui les 31 janvier et 1<sup>er</sup> février 2021, ces photos couvrent l'ensemble des six unités qui ont fait chacune l'objet d'une décision et d'une demande d'arbitrage :
- [72.1] 2/30 - dans le corridor avec une tache qui est en long ;
  - [72.2] 3/30 on voit une espèce de contour un contenant du liquide qui aurait laissé une tache dans la salle de lavage ;
  - [72.3] 4/30 taches possiblement laissées par de l'eau à côté de la douche et la plinthe de bas de mur (note du Tribunal : on voit qu'il y a des taches laissées par de l'eau, et non seulement par de l'huile ou aliment) ;
  - [72.4] [...] 9/30 une fissuration et les petits points c'est le tapis (le Tribunal demande s'il est question de fissures et le procureur répond non, seulement les taches laissées par le tapis) [...], etc.
- [73] C'est sûr qu'après trois ans et demi de vie dans un condo neuf, il ne s'attendait vraiment pas avoir ce genre de fini après cette période-là.
- [74] C'est difficile pour lui de donner une date précise sur le moment de la découverte, ça s'est fait graduellement, on a pris conscience de l'ampleur du problème quand on a reçu le rapport d'expertise en 2019, on a vu qu'il y avait une problématique récurrente dans toutes les unités donc c'est là qu'on a pris conscience de l'ampleur.
- [75] Il a alors mandaté son avocat d'envoyer une lettre (30 septembre 2019, pièce B-6).
- [76] C'est à l'audience qu'il a vu les factures de Poli Béton et Béton Élite pour la première fois.
- [77] L'Entrepreneur ne lui avait jamais parlé de changements dans les produits et dans les méthodes pour la dalle de béton.
- [78] Après ce qu'il a appris à l'audience, il aimerait que les taches soient effacées, disparaissent, et finalement que le fini soit celui proposé initialement et qu'on avait acheté, le fini en polyuréthane.

### **Déclarations assermentées**

- [79] La preuve consiste également en des déclarations assermentées du 15 février 2021, qui tiennent lieu de témoignage de ces témoins-là quant au moment de la découverte de la problématique, soit à l'été 2019 (rapport Denoncourt), soit :
- [79.1] Prita Pourouchottamin ;
  - [79.2] Fannie Theroux ;
  - [79.3] Mathieu Cournoyer ;
  - [79.4] Jim Baude (il a aussi témoigné à l'audience) ;



[79.5] Paule Bélanger.

## L'Administrateur

### Normand Pitre

- [80] Normand Pitre est l'inspecteur-conciliateur qui a signé les décisions de l'Administrateur.
- [81] Il mentionne que l'Entrepreneur devra effectuer une expertise avant d'effectuer les travaux correctifs, comme l'a d'ailleurs indiqué l'expert Marchand car on ignore la profondeur des taches, en ajoutant que la méthode corrective appartient à l'entrepreneur qui est aussi un expert.
- [82] Suite à la réclamation de chacun des propriétaires il a effectué une visite de chacune des unités accompagné de l'Entrepreneur.
- [83] Il a constaté la présence de taches situées :
- [83.1] à des endroits anormaux, par exemple pour un plat d'eau qui tache la surface du béton en permanence ;
  - [83.2] un peu partout dans les unités surtout dans la cuisine, salle de bains et quelques endroits dans le corridor ;
  - [83.3] sur la surface du béton sous les tapis, le tapis s'était imprégné dans le fini du plancher contrairement par exemple un tapis qu'on va mettre sur un plancher de bois, ici le tapis avait laissé des marques dans le fini qui était présent sur la dalle de béton ;
- en plus on pouvait remarquer des marques de « graffignes » sur le plancher et avec son ongle il était capable de marquer le fini du plancher.
- [84] À la question du Tribunal, est-ce que vous parliez aussi des marques de *graffignage* dans sa décision, il répond qu'il n'en fait pas nécessairement mention mais les photos de *graffigne* sont mises dans les décisions (il cite sa décision dans l'unité 201/ Hammoum) et ça a été constaté.
- [85] Vu la plainte pour la présence de taches sur la dalle de béton, il a demandé à l'Entrepreneur de fournir les fiches techniques pour connaître exactement quel produit avait été installé.
- [86] Les fiches techniques reçues de l'Entrepreneur venaient de la firme Arcane et faisaient mention d'un bouche pores, d'un scellant, qui devait être appliqué avant l'application d'un vernis en polyuréthane qui lui devait être constitué de deux couches.
- [87] Les caractéristiques ce vernis de polyuréthane, il a une très bonne résistance mécanique à la dureté, à la souplesse, à l'abrasion, et que ce produit pouvait être appliqué dans les plans de travail, les cuisines, les sols très sollicités.
- [88] En apparence lors de sa visite, le produit qui avait été mis en place ne rencontrait pas ces caractéristiques à titre de performance, le résultat faisait en sorte qu'on a des taches très facilement et qui n'étaient pas nettoyables.



- [89] Selon son expérience « j'ai rarement vu de l'eau tacher un vernis de polyuréthane ».
- [90] Par le passé il a vérifié des projets de condos avec des dalles de béton comme on voyait dans ce projet-là, et rarement il a vu des taches sur des dalles de béton de la sorte.
- [91] Compte tenu que la situation semblait progressive depuis la prise de possession des occupants, des taches apparaissant au fur et à mesure que les gens utilisaient leur unité, il lui est apparu évident que la situation pouvait être reconnu comme vice caché puisque l'ensemble de la superficie du plancher est déjà problématique avec une utilisation normale et un entretien normal et risque de le devenir encore plus avec le temps.
- [92] Au moment de rédiger sa décision, il n'avait pas les factures de Poli Béton (B-5), ni su que c'était un scellant Texnov et non un vernis de polyuréthane qui avait été installé, il n'avait que les fiches techniques Arcane ; le courriel envoyé par Pascal Cormier le 15 juillet 2020 (« voici les fiches techniques pour le scellant qui a été appliqué sur le ciment dans les 4 unités situées aux 2e et 3e étages (pièce A-8) ») est la seule documentation reçue, il n'a pas souvenir d'avoir eu une conversation à ce sujet avec l'Entrepreneur.

## PLAIDOIRIES

### L'Entrepreneur

- [93] D'entrée de jeu, l'Entrepreneur, par l'entremise de son procureur, admet qu'il y a (l'expression est de lui) « un éléphant dans la pièce » (traduit par le soussigné à l'audience par « fait évident et important »), soit : « on apprend que le Texnov ou le produit scellant qui a été installé n'est pas un synonyme de polyuréthane clair, qui avait été mentionné aux documents contractuels ».
- [94] Le procureur a vérifié avec son client et il n'en avait pas eu connaissance avant l'audience.
- [95] Malgré cela, il y a lieu d'accueillir sa demande d'arbitrage.
- [96] On n'est pas ici dans un recours en diminution de prix devant un tribunal judiciaire basé sur un défaut de délivrance du bien, on est ici en arbitrage d'une décision de l'Administrateur à l'effet que les taches constituent un vice caché, il ne parle pas ici du fini ;
- [96.1] le Tribunal intervient et dit qu'en conformité avec l'arrêt de la Cour d'appel dans *DesIndes* (voir ci-après, paragraphe [206]), le Tribunal est saisi de la réclamation des Bénéficiaires pour les « Planchers tachés » et pas juste du libellé de la décision de l'Administrateur ;
- [96.2] le procureur reconnaît que « dans un contexte d'arbitrage l'arbitre a les coudées franches pour rendre les décisions qui doivent être rendues dans le cadre de sa mission ».
- [97] La question sur laquelle il tient à se concentrer :



- [97.1] est-ce qu'on est en présence de quelque chose d'une gravité assez grande pour être considérée comme un vice caché pouvant justifier une ordonnance à l'Entrepreneur de reprendre des travaux.
- [98] Il produit des notes et autorités, toutes lues pendant le délibéré<sup>5</sup>, et un plan d'argumentation.
- [99] Il rappelle l'article 29 du *Règlement* qui réfère aux exclusions du Plan de garantie, soit 2<sup>o</sup> les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux, 3<sup>o</sup> les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, et 4<sup>o</sup> les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment.
- [100] Qu'on parle scellant ou polyuréthane c'est quand même une matière qui est susceptible de dégradation par l'usure normale et qui nécessite un entretien, on ne parle pas d'un plancher de granite ou de bois franc, c'est une bête différente.
- [101] Sous l'article 1726 C.c.Q., ça prend un vice qui rend impropre à l'usage auquel on destine le bien, ça prend un vice qui est grave ou encore ça prend un vice qui diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté.
- [102] Monsieur Baude l'a dit, Monsieur Chalut a témoigné là-dessus, on a fait un projet avec la SHED, c'est quelque chose qui était recherché, c'est quelque chose qui avait un look industriel, etc., il faut garder en tête, c'est ça qui a été acheté.
- [103] Il y a des taches sur un plancher qui est à la base, un plancher d'aspect industriel, qui vient du monde industriel, des usines et éventuellement les gens ont importé cette façon de faire, ce design, ce look industriel dans les résidences.
- [104] Beaucoup de gens aiment ça, donc d'autres moins.
- [105] Ce n'est pas un plancher qui est uniforme, c'est un plancher qui est plus bigarré, qui a des marques parce que c'est un produit qui n'est pas fait en usine, c'est ça le look qui a été acheté et qui a été livré dès la journée de la réception.
- [106] L'Entrepreneur s'est montré responsable puisqu'il a recommencé pour les planchers des unités 101 et 102 du sous-sol.
- [107] La Cour suprême dit dans *ABB Inc. c. Domtar Inc.*<sup>6</sup> :

50 « Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur. »

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais

<sup>5</sup> Cités après la signature de la présente décision.

<sup>6</sup> 2007 CSC 50.



simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent.

47 Le législateur n'a pas expressément défini ce qui constitue un « défaut » ou un « vice ». Le texte de l'art. 1522 C.c.B.C. comporte toutefois certaines précisions utiles. Ainsi, le premier critère qui permet de déterminer si l'on est en présence d'un défaut caché est le déficit d'usage qu'il engendre. La garantie contre les vices cachés vise ainsi à assurer à l'acheteur l'utilité pratique et économique du bien acquis.

48 Il existe trois formes principales de défauts cachés, soit le défaut matériel qui touche un bien en particulier, le défaut fonctionnel qui affecte la conception du bien et le défaut conventionnel dans le cas où l'acheteur a indiqué l'usage particulier qu'il entend faire du bien. Les défauts matériel et fonctionnel s'apprécient en fonction de l'usage normal que font les acheteurs du bien, alors que le défaut conventionnel s'évalue plutôt en fonction de l'usage particulier que l'acheteur a déclaré au vendeur. Dans l'examen de cette classification, il faut toutefois s'arrêter un instant au problème des changements technologiques. (soulignés par le procureur)

[108] Ça nous prend un vice qui est suffisamment grave, les autres critères « cachés, existant moment de la vente, inconnu de l'acheteur », ça on considère que c'est le cas, sa plaidoirie, son point de contention, porte sur le vice suffisamment grave, un vice oui, mais à la condition que ce soit vice grave, qui atteigne l'utilité du bien de façon quand même substantielle, quand même importante.

[109] On parle de polyuréthane ou de scellant, c'est dans la même famille.

[110] Il faut un déficit d'usage donc y a-t-il un déficit d'usage ? Est-ce que le vice dont on parle ici, on parle des taches, engendre un déficit d'usage ?

[111] On a entendu la preuve qui démontre que le plancher n'avait pas de problème structural, qui n'avait pas de problème d'adhésion du béton sur le ciment ou du ciment sur le béton, le nivellement il n'y avait pas de problématiques, il n'y a pas d'écaillures de la membrane donc du scellant, personne n'est venue dire que ce plancher avait un problème au niveau fonctionnel ou qu'on ne pouvait pas s'en servir comme on voulait, on s'entend : tout ce qu'il y a c'est des taches donc un problème esthétique.

[112] La notion de gravité du déficit d'usage est exprimée dans *Fortin c. Mazda Canada inc.*<sup>7</sup> :

[71] La gravité du déficit d'usage réside dans la diminution importante de l'utilité du bien au point où le consommateur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas consenti à donner un si haut prix s'il avait connu l'usage réduit qu'il pouvait obtenir de ce bien. La doctrine résume ainsi les indices permettant de cerner cette notion :

[...] Pour décider si un vice est assez grave pour donner ouverture à la garantie, on ne considère pas seulement le coût de sa réparation par rapport à la valeur du bien : on regarde tous les aspects, dont notamment la baisse de la valeur

<sup>7</sup> 2016 QCCA 31.



marchande du bien, la diminution de son usage normal (déficit d'usage), les inconvénients, actuels et prévisibles, du vice pour l'acheteur, étant entendu que les attentes légitimes de l'acheteur sont plus grandes pour un bien neuf que pour un bien usagé – parfois une même lacune ne constitue pas un vice pour un bien passablement usagé alors qu'elle l'est pour un bien neuf.

[75] À ce stade de l'analyse, il importe de ne pas amalgamer les notions de performance et de déficit d'usage grave pour décider si un bien doit être considéré comme étant défectueux. Il s'agit plutôt pour le consommateur de démontrer que l'usage du bien est à ce point entravé qu'il ne peut être utilisé normalement pour les fins auxquelles il a été conçu.

[76] Je suis d'accord avec l'auteur Edwards lorsque ce dernier définit ainsi le déficit d'usage :

Le déficit d'usage, qu'il s'agisse d'une simple diminution ou d'une carence majeure, s'y présente comme une condition de la qualification du vice au sens de la garantie. Cette interprétation est encore retenue par la plupart des auteurs. La première conséquence juridique de cette conception, bien connue d'ailleurs, est que tout vice ne peut être un vice au sens de la garantie, à moins d'entraîner un déficit d'usage du bien. (soulignés par le procureur)

[113] La question de déficit d'usage et la question cruciale pour déclencher la garantie de qualité :

[81] En résumé, le déficit d'usage se manifestera habituellement par une entrave lors de l'utilisation normale du bien provoquant une diminution importante de son utilité. Les attentes raisonnables du consommateur en ce domaine sont censées correspondre à la norme objective du consommateur moyen appréciée au regard de la nature du produit et de sa destination. Sans être déterminante, la preuve de l'efficacité d'un bien de la même espèce dans un contexte d'usage normal constitue un comparable valable susceptible d'aider à identifier le déficit d'usage invoqué par le consommateur. (soulignés par le procureur)

[114] Dans ce cas-ci, le look est là, la décision de l'Administrateur montre d'ailleurs que le look, le polissage, n'est pas en question que ce soit un sablage versus polissage, un lissage à la truelle, le bien a été acheté comme ça les gens aimaient le look que ça donnait.

[115] Une unité achetée à 219,000\$ a été vendue 300,000\$ (index aux immeubles, pièce E-6) (quant à l'unité à laquelle la pièce E-7 fait référence, le Tribunal est intervenu et dit que la preuve montre qu'il est mis en vente, et non plus avait été vendu dans les faits et pour combien).

[116] Les deux exemples de vente sont les exemples assez patents du fait que non, il n'y a pas un véritable problème fonctionnel, on ne fait pas face à un vice qui est grave.

[117] Les fissures apparues suite aux travaux constituent un problème purement esthétique et qui ne constituent pas un vice caché (note du Tribunal : les fissures ne sont pas l'objet des présentes).



[118] Il faut se mettre dans les souliers de l'Entrepreneur et prendre en considération le prix payé par l'acheteur ainsi que les sommes investies par le vendeur pour remédier à la situation.

[119] La bénéficiaire Hammoum (condo 201) n'a administré aucune preuve, aucune déclaration ne fut produite et elle n'est plus propriétaire de l'immeuble.

[120] On aurait dû aviser plus tôt un problème de taches qui rentrent dans le béton poreux, il y a les conséquences du délai dans la dénonciation de ces problématiques-là dans le fait d'agir pour prévenir ces problèmes-là.

### Les Bénéficiaires

[121] Son premier argument est que le défaut d'esthétique comme déficit d'usage est reconnu dans la jurisprudence dans plusieurs cas lorsque l'élément esthétique est essentiel à la plus-value de l'immeuble en citant quatre décisions de la Cour du Québec<sup>8</sup> ;

[121.1] alors que l'Entrepreneur a invité le soussigné à rejeter ces décisions car basées sur des garanties conventionnelles absentes dans notre cas, le Tribunal ajoute : d'une part, ces décisions ne lient pas le tribunal d'arbitrage soussigné<sup>9</sup>, d'autre part, elles sont également toutes basées sur la garantie d'usage prévue à la *Loi sur la protection du consommateur* : il n'y a aucun renvoi à cette *Loi* à l'article 27 du *Règlement* et le Tribunal se gardera ici, puisque la présente décision n'en est pas l'occasion, de faire les frais d'un traité sur le lien entre cette *Loi* et les obligations en vertu du Code civil auquel le *Règlement* réfère, mentionnant toutefois que la Cour d'appel discute de ce lien dans *Martin c. Pierre St-Cyr Auto caravanes Itée*<sup>10</sup>.

[122] L'esthétique d'une dalle de béton, le look d'une dalle de béton c'est sa raison d'être, c'est ce qui a fait que les gens ont acheté, l'apparence que la dalle de béton procurait au condo était primordiale.

[123] Il y a vraiment un défaut d'information puisque même jusqu'à aujourd'hui l'Entrepreneur ignorait ne pas avoir installé un vernis au polyuréthane, il n'aurait donc jamais pu informer le Bénéficiaire qu'il devait reposer un scellant chaque année comme Monsieur Marchand le mentionnait.

[124] C'est l'utilisation de produits différents pour protéger la dalle qui est la cause de l'usure des taches prématurées au niveau de la dalle.

[125] Ce qui ressort des témoignages : le plancher continuera à se tacher et de se rayer, sur sa surface entière, c'est donc un vice grave, le plancher va se tacher

<sup>8</sup> *Hamel c. Patrick Morin Centre de rénovation inc.* 2017 QCCQ 1631 ; *Tremblay c. IKO Industries Ltd.*, 2014 QCCQ 8536 ; *Croteau c. Goodfellow inc.*, 2014 QCCQ 9070 ; *Turbide c. Industries Iko Itée*, 2017 QCCQ 2882.

<sup>9</sup> *Banque Nationale du Canada c. Cour du Québec, division des petites créances (Juge Chantal Sirois)* 2010 QCCS 2902, par. 70-71 (6 juillet 2010, hon. Martin Castonguay, J.C.S.); quant à la règle du *stare decisis* des arrêts de la Cour d'appel, voir *Nechi Investments Inc. c. Québec (Autorité des marchés financiers)* 2011 QCCA 214 par. 22-23.

<sup>10</sup> 2010 QCCA 420 (paragraphe [12] à [22]).



partout et pas seulement avec de l'huile : avec de l'eau, avec de la neige, des bottes.

[126] Ils apprennent aujourd'hui qu'il faut un entretien supplémentaire : à chaque année il faut mettre un scellant avec tout ce que ça implique, de déménager les meubles, relocaliser les occupants, ce n'est plus du tout la même durabilité, la même qualité que ce qui avait été promis.

[127] Finalement le déficit d'usage ne résulte pas d'un mauvais entretien pour plusieurs raisons :

[127.1] l'Entrepreneur n'a jamais donné d'information par rapport à l'entretien à prévoir alors que Monsieur Marchand a mentionné que lui indique systématiquement à ses clients ce qu'il faut faire par rapport à la dalle de béton cela n'a pas été le cas ;

[127.2] comment peut-on reprocher aux copropriétaires d'avoir mal entretenu un produit dont finalement tout le monde ignorait la nature jusqu'à aujourd'hui ;

[127.2.1] même l'Entrepreneur pensait qu'il y avait un polyuréthane et donc il n'aurait pas pu indiquer aux copropriétaires qu'il fallait installer un scellant chaque année ;

[127.2.2] en suivant le raisonnement de l'Entrepreneur il reproche de ne pas avoir fait quelque chose que le Bénéficiaire ne pouvait pas deviner et même si ce dernier avait fait ses propres recherches il aurait cru que c'était un polyuréthane.

[128] Le différend se réglera par la correction de tous les défauts de nature esthétique au niveau des dalles de chacune des unités donc :

[128.1] le nettoyage des taches et des rayures ;

[128.2] ensuite la pose d'un vernis de polyuréthane ce qui implique aussi tous les autres travaux préalables nécessaires donc le sablage du scellant en place, la pose de bouche pores ;

tout ce qui aurait dû être effectué normalement avant la livraison des unités pour que les Bénéficiaires bénéficient aujourd'hui de plancher à la qualité et la durabilité promises.

### **L'Administrateur**

[129] Par rapport à la preuve et selon la prépondérance des probabilités, l'Entrepreneur n'a pas su démontrer qu'un fini adéquat avait été appliqué dans les unités.

[130] Étant donné le manque de performance des produits appliqués et l'étendue de la problématique, soit l'entièreté des unités visées, le tout affecte l'utilité de l'immeuble et rend le plancher impropre à l'usage auquel il est destiné soit l'usage normal pour un bâtiment résidentiel incluant les aléas en lien avec la vie courante des occupants d'un immeuble d'habitation.



[131] La thèse proposée dans le cadre de l'expertise produite en pièce E-1 implique un fardeau beaucoup trop lourd et probablement coûteux pour les Bénéficiaires concernant l'entretien des planchers.

[132] Par conséquent il demande au tribunal d'arbitrage de maintenir les décisions de l'Administrateur dans les différents dossiers en lien avec le fini des dalles de béton.

### Réplique de l'Entrepreneur

[133] Au Tribunal qui lui a demandé de commenter la plaidoirie de l'Administrateur qu'on retrouve le même problème partout dans les six unités, l'Entrepreneur réplique que si deux entrepreneurs différents ont fait des travaux sur lesquels on constate la même problématique, ça montre que les gens ont utilisé ce plancher-là qui est de nature poreuse comme un plancher standard en granit, en céramique, en bois franc.

[134] Le béton ça vient avec son lot d'inconvénients et avec son lot d'avantages au niveau esthétique ; d'un côté on peut dire ça montre qu'il y a un problème partout, tout le monde a le même problème ou ça peut vouloir dire non il y a deux entrepreneurs qui ont fait les travaux et ça serait surprenant que les deux aient mal faits leurs travaux.

[135] Ce que ça montre c'est qu'on a un plancher particulier dans un matériau très particulier qui est poreux qui n'est pas comme plancher de céramique dans une cuisine comme on voit partout parce que justement une cuisine, une salle de bains, c'est très sollicité.

### DÉCISION

[136] Après analyse de la preuve et mûres réflexions, le Tribunal d'arbitrage conclut qu'il n'a d'autres options que de rejeter la demande d'arbitrage et de maintenir la décision de l'Administrateur dans les six dossiers, pour les motifs qui suivent.

[137] La solution au présent différend découle de la preuve particulière à ces six dossiers.

[138] Une jurisprudence bien établie en vertu du *Règlement* confirme que le Tribunal d'arbitrage tient un procès de novo, c'est-à-dire, que le soussigné ne procède pas seulement sur le dossier de l'Administrateur mais entend les témoins et peut recevoir une nouvelle preuve qui n'a pas déjà été produite devant l'Inspecteur qui a rédigé la décision de l'Administrateur.

[139] La Cour supérieure a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*<sup>11</sup> que l'arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel les Bénéficiaires et l'Entrepreneur peuvent apporter toute preuve nouvelle :

<sup>11</sup> *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur). Voir aussi, au même effet : *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre (paragraphe [89] et [90]); *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC



[20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

[140] Notre ancien collègue l'honorable Jeffrey Edwards, alors arbitre aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrivait en 2006 dans *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*<sup>12</sup> :

[130] [...] il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage donne droit à un procès de novo et le Tribunal d'arbitrage est requis de faire sa propre évaluation de la preuve administrée contradictoirement et d'en tirer ses propres conclusions. [...]

[141] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*<sup>13</sup> :

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'empresse 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. »

## La garantie contre les vices cachés

[142] La réclamation des Bénéficiaires est à l'encontre de l'Administrateur, il revient donc au Tribunal d'arbitrage de déterminer si en droit, vu la preuve, le « plancher taché » est la manifestation d'un vice caché au sens du *Règlement* qui renvoie au Code civil, ce qui est contesté par l'Entrepreneur dans sa demande d'arbitrage.

[143] L'article 27 4<sup>e</sup> du *Règlement* sur la couverture du Plan de garantie stipule :

S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335]; *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<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphe [68] à [76].

<sup>12</sup> *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre, paragraphe [130].

<sup>13</sup> 2006 QCCA 887.



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

[144] La garantie de qualité, définie à l'article 1726 C.c.Q.<sup>14</sup>, auquel l'article 27 4<sup>e</sup> du *Règlement* renvoie, comporte l'obligation de transmettre un bien exempt de vices cachés « *qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus* ».

[145] Dans la décision *Pleau c. Figueira-Andorinha*<sup>15</sup>, la Cour supérieure écrit :

[184] L'utilité ou la perte d'usage du bien le rendant impropre à son utilisation prévue s'évalue par ailleurs selon le critère objectif de l'acheteur raisonnable et non selon un critère subjectif [4 Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson et Lafleur, (2<sup>e</sup> éd.), 2008, p. 137 à 139.], et ce, vraisemblablement pour éviter les prétentions alarmistes, opportunistes ou exagérées.

[185] Le « vice » dont il est question dans le régime légal de garantie n'est pas défini dans les dispositions relatives à la garantie, mais il ne peut s'agir d'une imperfection ou d'une anomalie sans conséquence.

[186] **L'imperfection ou l'anomalie en question doit être telle qu'elle entraîne un déficit d'usage.** C'est le déficit d'usage prouvé qui qualifie juridiquement l'imperfection ou l'anomalie dont doit répondre le vendeur [5 Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson et Lafleur, (2<sup>e</sup> éd.), 2008, p. 137 à 139.]. Ainsi, une dérogation aux normes établies ou une anomalie de construction ne peut constituer un « vice » **que si elle rend l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné** [6 Id., p. 139, par. 135 et *Désilets c. Proulx*, 2001 CanLII 21116 (QCCS), par. 31.]. Une déficience de construction sans conséquence, ou dont l'impact est mineur ou anodin, n'est pas un « vice » au sens donné à ce terme par le régime légal de la garantie de qualité [7 Id., p. 141, par. 306.].

[146] En ce qui concerne le caractère grave du vice, les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore écrivent ce qui suit<sup>16</sup> :

« Un vice mineur ne peut suffire à entraîner la responsabilité du vendeur. Le vice doit être de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine, ou à diminuer tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné un si haut prix, s'il avait connu. Il n'est ainsi pas nécessaire que le défaut empêche toute utilisation du bien, **mais simplement qu'il la réduise de manière importante en regard des « attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent** »

<sup>14</sup> 1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés **qui le rendent impropre à l'usage** auquel on le destine ou **qui diminuent tellement son utilité** que l'acheteur ne l'aurait **pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix**, s'il les avait connus [...]

<sup>15</sup> 2016 QCCS 1698 (Louis Dionne, J.C.S.).

<sup>16</sup> Jean-Louis BAUDOIN, Patrice DESLAURIERS, Benoît MOORE, *La responsabilité civile* (8<sup>e</sup> éd., vol. 2, Éd. Yvon Blais 2014).



[147] Dans *ABB Inc. c. Domtar Inc.*<sup>17</sup>, la Cour suprême du Canada définit ainsi le vice caché :

50 Les différentes qualifications du vice peuvent parfois se chevaucher. [...] Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, **suffisamment grave**, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur. [...]

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le **bien impropre** à l'usage auquel il est destiné ou en diminue **tellement l'utilité** que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en **réduise l'utilité de façon importante**, en regard **des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent**. [...]

[148] Les Bénéficiaires sont des acheteurs d'un bâtiment résidentiel neuf, il faut donc voir si la problématique dénoncée réduit l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes d'un acheteur d'un bâtiment résidentiel neuf.

[149] La Cour d'appel a reconnu en 2018 ce principe, soit « les attentes légitimes d'un acheteur d'une bâtiment résidentiel neuf », dans *3223701 Canada inc. c. Darkallah*<sup>18</sup> :

[43] [...] En l'espèce, les intimés ont acheté une maison neuve sans connaître l'existence ou le risque de la présence d'ocre ferreuse. Comme l'explique Jeffrey Edwards, « **[I]es attentes d'un acheteur d'une maison neuve sont légitimement plus élevées que celles d'un acheteur d'une vieille maison** » [43]. [...] [renvoi 43 ; Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2<sup>e</sup> éd., Cowansville, Yvon Blais, 2008, n°310.1, p. 143.

[150] L'honorable Jeffrey Edwards, alors qu'il était arbitre en vertu du *Règlement*, (aujourd'hui juge à la Cour supérieure) s'était exprimé de la même façon en 2008 dans la décision arbitrale *Diane Bellehumeur c. Groupe J.F. Malo Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc*<sup>19</sup> :

Selon la jurisprudence pertinente, il faut tenir compte des attentes raisonnables objectives de l'acheteur pour évaluer la gravité du vice. **Or, ici, la Bénéficiaire est un acheteur d'une propriété neuve et, selon le Tribunal d'arbitrage, il est anormal et inacceptable qu'il y ait une détérioration de ce type après seulement deux (2) ans suivant la réception du plancher.**

### **La substitution du revêtement prévu aux plans et devis par un scellant**

[151] Chaque cas est un cas d'espèce et ce dossier se distingue des dossiers où les planchers construits selon la règle de l'art et les plans et de devis subissent des

<sup>17</sup> [2007] 3 R.C.S. 461.

<sup>18</sup> 2018 QCCA 937.

<sup>19</sup> CCAC S08-010401-NP, 30 septembre 2008, Me Jeffrey Edwards, arbitre.



changements par la simple usure<sup>20</sup> ou où le dommage n'est que très localisé<sup>21</sup> et non généralisé comme ici.

[152] La preuve a démontré la présence importante des taches et « graffignes » :

[152.1] marques laissées par un tapis et autour du tapis sur le plancher ;

[152.2] marques laissées par des pieds près le bol de toilettes, jugées d'inexplicables par le témoin expert ;

[152.3] taches noires, blanches ou de décoloration à divers endroits, surtout, mais pas exclusivement, dans la cuisine et dans la salle de bains ;

[152.4] taches près le bol du chat.

[153] La preuve démontre que l'apparition précoce et nombreuse des taches de façon généralisée ne découle pas du béton, substance poreuse, mais de la contravention de l'Entreteneur à ses obligations contractuelles et légales, quant à l'absence du revêtement de polyuréthane prévu au contrat<sup>22</sup> pour protéger convenablement une substance poreuse et, subsidiairement, quant à l'absence d'information quant aux obligations d'entretiens réguliers du produit substitué qui n'a pas l'imperméabilité du produit prévu au contrat.

[154] Dans l'arrêt *Contré c. L.B.C. entrepreneur général inc.*<sup>23</sup>, la Cour d'appel s'exprime ainsi :

Il importe peu, à mon avis, que la responsabilité du constructeur-vendeur soit considérée sur la base des obligations d'un constructeur ou sur celle des obligations du vendeur. Dans un cas comme dans l'autre, **son obligation contractuelle est de livrer un objet conforme à sa promesse**, c'est-à-dire à la fois conforme au Code du bâtiment **ainsi qu'aux plans et devis déposés pour l'obtention des permis de construction.**

[155] D'une part, l'Entrepreneur dit qu'ils se sont adjoints une firme d'architectes reconnue au Québec qui a gagné plein de prix et que tous les clients qui ont acheté les unités connaissaient cette firme.

[156] D'autre part, si cette firme d'architectes lui prescrit « avec polyuréthane », l'Entrepreneur, volontairement ou non n'est pas pertinent vu son obligation de

<sup>20</sup> *Tremblay et Néron c. 7663609 Canada Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire es qualités La Garantie Abritat Inc.*, Soreconi 1717110001, 5 juin 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>21</sup> *Syndicat de la copropriété Quartier Gareau 3300 à 3334 c. Quartier Gareau Inc. et PriceWaterhouseCoopersInc. es qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Habitation du Québec Inc.*, CCAC S18-091201-NP, 3 juillet 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre. Voir aussi la décision citée par l'Entrepreneur, *Milot c. LP Building Products*, 2012 QCCQ 9398 paragraphes [46] et [47], 90% des égratignures sont sur deux planches, et les taches sont sur un seul mur de 10 à 12 pieds carrés et peu apparentes.

<sup>22</sup> 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.

<sup>23</sup> 1998 CanLII 13272 (QC CA).



résultat (article 2100 C.c.Q.), substitue un produit qui offre une protection moindre, substitution qui a entraîné directement des dommages.

[157] En réponse à l'Administrateur que les taches se sont répandues dans les six unités, l'Entrepreneur a répliqué que deux entrepreneurs différents avaient fait les mêmes travaux dans les six unités donc, comment se fait-il que deux entrepreneurs différents auraient pu arriver à un résultat problématique? Sa conclusion : c'est à cause de l'utilisation des occupants.

[158] Avec égard, la preuve apporte une réponse différente de celle de l'Entrepreneur.

[159] Les deux entrepreneurs ont utilisé :

[159.1] le même produit, soit du Texnov – scellant acrylique, dont la durée de vie sur les endroits passants d'après le témoin expert de l'Entrepreneur, c'est-à-dire nécessitant une autre couche, n'était que d'un an ;

[159.1.1] pour les unités 201, 202, 301 et 302, les factures de PoliBéton parlent par elles-mêmes (pièce B-5) (et par le même témoin expert), on y voit 2 fois cinq gallons de TexNov, il n'y a aucune trace sur les factures des produits *Arcane Bouche Pores/Revêtement en polyuréthane*, tel qu'envoyé à l'Administrateur par courriel du 15 juillet 2020 « voici les fiches techniques pour le scellant qui a été appliqué sur le ciment dans les 4 unités situées aux 2e et 3e étages (pièce A-8) » ;

[159.1.2] pour les unités 101 et 102, Luc Marchand a témoigné sur sa facture à l'audience, soit qu'il a appliqué du TexNov « parce que c'est ce qu'on lui a demandé de faire ».

[160] L'Entrepreneur a d'ailleurs admis cette installation différente au début de sa plaidoirie, qu'il a qualifié d'« éléphant dans la pièce », toutefois, il plaide que le vice n'est pas assez grave pour être qualifié de vice caché, opinion que le Tribunal d'arbitrage ne peut partager, vu la preuve et le droit applicable.

**Déficit d'usage : Look comme considération du contrat mais demande de rejet du vice au look/ imperméabilité moindre/obligation de resceller à chaque année**

[161] D'une part, l'Entrepreneur a témoigné que :

[161.1] « pour faire partie du look, du design architectural on a laissé les planchers en béton » ;

[161.2] par rapport au design, c'est sûr qu'avec les planchers en béton, ce qu'on voulait faire initialement avec ce projet-là, c'était un projet qui se distinguait des autres copropriétés des autres unités neuves standards que l'on trouve à Montréal ou à Rosemont ;

[161.3] son projet visait des gens qui trippaient sur ce genre de design et d'architecture-là et quand on regarde les six acheteurs on voit qu'on a pas mal visé sur la clientèle cible ;

conclusion du Tribunal : le look était une des considérations importantes du contrat et faisait partie des attentes légitimes quant à l'usage.



- [162] D'autre part, l'Entrepreneur plaide que personne n'est venue dire que ce plancher avait un problème au niveau fonctionnel ou qu'on ne pouvait pas s'en servir comme on voulait, « on s'entend » : tout ce qu'il y a c'est des taches donc c'est seulement un problème esthétique (qui n'est pas assez grave pour être un vice caché).
- [163] De façon académique, l'Entrepreneur a raison de dire qu'un plancher, ça sert à marcher dessus.
- [164] Toutefois, la problématique que doit considérer le Tribunal d'arbitrage n'est pas un simple problème académique, mais celle qui est spécifiquement l'objet de l'arbitrage suite à une réclamation pour planchers tachés suite à des contrats précis.
- [165] Dans les six présents dossiers, l'usage auquel est destiné le plancher du bâtiment résidentiel neuf doit servir à plus que de simplement pouvoir marcher dessus sans se fouler une cheville ou se casser un orteil.
- [166] Il y a un autre usage à ce plancher de béton avec polyuréthane prévu au contrat avec une clientèle cible qui « trippe » sur le design :
- [166.1] le look, donc avec une protection du plancher de béton par un revêtement adéquat pour la clientèle cible co-contractante, en polyuréthane comme l'avait d'ailleurs prescrit les architectes sur leurs plans.
- [167] Mais quand on se plaint du look après deux ans car on a substitué le béton poli avec polyuréthane par du non béton poli avec scellant acrylique à reposer à chaque année aux endroits passant, on plaide, que le déficit dans le look n'a rien à voir avec un déficit de son usage, que ça ne sert qu'à marcher dessus, et que ce n'est qu'un problème d'esthétique et non déficit d'usage.
- [168] Le Tribunal d'arbitrage considère que si le look et le design étaient une considération importante du contrat d'entreprise ou de vente, la plaidoirie de l'Entrepreneur qu'un préjudice esthétique comme celui du présent dossier causé vu le manque de protection du plancher de béton, ne peut être qualifié de déficit d'usage grave, ne peut être accueillie.
- [169] Qui plus est, si les plaidoiries ont porté sur le préjudice esthétique sans faire vraiment référence à la différence entre un revêtement en polyuréthane par rapport à un scellant acrylique dans la protection apportée sur un matériau poreux qu'est le béton, dans son témoignage, l'expert Marchand a affirmé<sup>24</sup> :
- [169.1] par rapport au Texnov Met-30, le polyuréthane va donner un scellement supérieur au scellant de base qu'on a mis ;
- [169.2] le polyuréthane qui va donner un scellement plus durable, plus solide que juste le scellant.

---

<sup>24</sup> Le tout, à supposer que le Tribunal d'arbitrage soussigné avait eu besoin d'une preuve d'expert à l'audience pour établir la preuve de ces faits connus.



[170] Ce n'est donc pas seulement une question de look, mais aussi de protection du plancher lui-même, tel que l'a prescrit les architectes dans leurs plans.

[171] Qui plus est une fois supplémentaire, le Tribunal d'arbitrage ne croit pas que la clientèle cible, les Bénéficiaires donc, avaient comme attentes légitimes, à subir les « déficits d'usage » et désagréments de devoir reposer du scellant acrylique à chaque année.

### **Le rapport d'expert de Luc Marchand**

[172] En droit, le Tribunal d'arbitrage n'est pas lié par l'opinion d'expert :

[172.1] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Roberge c. Bolduc*<sup>25</sup>,

Le juge, cependant, reste l'arbitre final et n'est pas lié par le témoignage des experts. Comme l'écrit Jean-Paul Landry, dans son article "De la preuve par expert: la jurisprudence" (1980), 40 *R. du B.* 652, à la p. 656:

Si l'expert agissant comme témoin doit éclairer le jury ou la cour, *il ne les lie cependant pas*. C'est avec insistance que les juges reviennent là-dessus. [En italique dans l'original; références omises.]

[172.2] en vertu de l'arrêt de la Cour suprême dans *Shawinigan Engineering Co. c. Naud*<sup>26</sup>, le témoignage de l'expert est apprécié de la même façon que celui du témoin ordinaire quant à sa valeur probante :

[...] la loi ne fait aucune distinction entre les professionnels et les autres témoins. Leurs témoignages doivent être appréciés comme les autres, et le tribunal est tenu de les examiner et de les peser comme toute autre preuve faite dans la cause [...]

[173] Le Tribunal ne peut accepter que les conclusions du rapport de l'expert Marchand justifient d'accueillir la demande d'arbitrage :

[173.1] son rapport est basé sur la prémisse erronée que ce qu'il inspectait était ce qui avait été prévu au contrat ;

[173.2] il a admis ne pas avoir consulté les plans et devis avant d'écrire son rapport (personne ne lui en a donné le mandat de toutes façons) ;

[173.3] il est catégorique quant à l'absence de problème mais affirme à trois reprises ignorer comment les traces de pieds sont apparues de chaque côté du bol de toilette, qu'il n'a jamais vu ça ;

[173.4] son rapport est silencieux sur les taches laissées par l'eau ;

[173.5] ignorant ce qui avait été prévu au contrat, il affirme que les occupants auraient dû remettre une couche de scellant à chaque année aux endroits passants, sans être au courant du défaut de conseil de l'Entrepreneur, qui n'a jamais informé le client qu'il fallait le faire ;

<sup>25</sup> 1991 1 RCS 374.

<sup>26</sup> 1929 R.C.S. 341, p. 343.



[173.6] pour sa part, l'Inspecteur constate au moment de rendre sa décision, un plancher censé (courriel de l'Entrepreneur, pièce A-8) avoir un revêtement en polyuréthane, mais dont les taches se multiplient avec le temps, conclut au vice caché et témoigne à l'audience n'avoir jamais vu ça.

### Décisions rendues en vertu du *Règlement*

[174] Le Tribunal d'arbitrage rapporte les décisions suivantes rendues en vertu du *Règlement*.

[175] Dans l'affaire *Diane Bellehumeur c. Groupe J.F. Malo Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc.*<sup>27</sup>, Jeffrey Edwards, alors arbitre aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrit :

[12] Selon le représentant de l'Administrateur, les céramiques ont été, à certains endroits, installées avec trop de colle, ce qui entraîne la fissuration progressive de certains joints de mortier qui sont évidés et qui se défont. Cela s'est fait progressivement et a été constaté seulement après 2 ans suivant la réception du bâtiment. L'Administrateur allègue que ce vice ou malfaçon n'a pas la gravité requise pour constituer un vice caché parce que le problème, aussi réel qu'il soit, n'est pas généralisé (à date du moins) à l'ensemble du plancher de la cuisine.

[13] **Selon la jurisprudence pertinente, il faut tenir compte des attentes raisonnables objectives de l'acheteur pour évaluer la gravité du vice. Or, ici, la Bénéficiaire est un acheteur d'une propriété neuve et, selon le Tribunal d'arbitrage, il est anormal et inacceptable qu'il y ait une détérioration de ce type après seulement deux (2) ans suivant la réception du plancher.** Ainsi, le Tribunal d'arbitrage conclut que le critère de gravité est atteint et requiert que les joints problématiques brisés ou vides soient correctement et uniformément évidés pour les remplir d'un mortier d'une couleur semblable à celle du mortier existant, le tout selon les règles de l'art, en faisant les efforts requis, dans la mesure du possible, pour éliminer toute différence de couleur entre l'ancien et le nouveau mortier dans les endroits réparés.

[176] Dans l'affaire *Jean-Guy Frédéric C. Habitations André Taillon Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ Inc.*<sup>28</sup>, notre consœur M<sup>e</sup> France Desjardins a décidé que l'absence d'adhérence de la teinture sur des armoires constituait un vice caché (références omises) :

#### **La dégradation des armoires constitue-t-elle un vice caché?**

[50] Selon l'Administrateur, la situation ne peut être qualifiée de vice caché parce que l'usage des portes d'armoires n'est pas compromis et la structure du bois n'est pas en cause. L'absence d'adhérence de la teinture ne répondrait pas au critère de gravité nécessaire pour conclure à la présence d'un vice caché. Au soutien de son argumentation, la procureure de l'Administrateur a déposé deux décisions arbitrales pour faire valoir que le déficit d'usage du bien doit être important et qu'il ne suffit pas de démontrer que le bien vaut moins en raison du vice.

<sup>27</sup> CCAC S08-010401-NP, 30 septembre 2008, M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards, arbitre.

<sup>28</sup> CCAC S11-120906-NP 18 juillet 2012, M<sup>e</sup> France Desjardins.



[51] Dans son traité portant sur la garantie de qualité, Edwards analyse les exigences de qualification du vice prévu à l'article 1726 C.c.Q. au sens de la garantie et conclut que :

*« Tout phénomène, quelle que soit sa forme ou son origine, constitue un vice dès qu'il entrave l'usage normal du bien. »*

[52] Pour sa part, dans son traité sur la vente, le professeur Pierre-Gabriel Jobin estime qu'il n'y a cependant pas lieu de définir le vice au sens strict comme un déficit d'usage. Selon son analyse de la jurisprudence, il existe trois principales formes de vices. La défectuosité matérielle, lorsque le bien livré est détérioré ou brisé. La défectuosité fonctionnelle, lorsque le bien est totalement ou partiellement incapable de servir à son usage normal. Finalement, la défectuosité conventionnelle quand le bien est incapable de servir à l'usage spécifique que les parties avaient en vue lors de la vente.

[53] En l'espèce, tous les intervenants ont convenu que la dégradation des armoires n'est pas esthétique mais l'Administrateur et les Bénéficiaires ne s'entendent pas sur la présence d'un vice caché. Sur cette question, il y a lieu de noter les propos du professeur Jobin sur la forme de vice que constitue la défectuosité matérielle :

*« Cette première catégorie inclut le défaut esthétique (cosmetic, en common law), c'est-à-dire une présentation imparfaite, spécialement pour un produit neuf, laquelle en soi n'affecte pas le fonctionnement mais qui ne répond pas aux attentes normales de l'acheteur »*

[...] [56] La preuve a démontré également que la dégradation, quoique progressive, a été constatée après deux ans seulement. Elle est prématurée. À cet effet, le Tribunal réfère aux propos de l'arbitre Edwards dans une autre affaire présentant des similarités avec le présent dossier [voir décision Bellehumeur ci-haut] :

[57] Considérant le prix payé, le Tribunal ne peut souscrire à l'idée que des armoires de cuisine, dont les finis de teinture et de vernis se détachent en miettes et s'écaillent simplement en passant un chiffon sec, répondent aux critères de qualité auxquels un acheteur normal est en droit de s'attendre. Conclure autrement équivaldrait à nier l'usage que toute personne doit pouvoir normalement faire d'une cuisine et attribuer aux Bénéficiaires la responsabilité d'un ouvrage qui ne satisfait pas aux règles de l'art.

[...] [59] Le tribunal considère qu'au-delà du problème esthétique, il s'agit là d'un vice caché.

[177] Dans l'affaire *Bériault et Synergie Construction-conseils inc.*<sup>29</sup>, notre collègue Claude Dupuis écrit :

[38] M. Faucher conclut que la porte analysée ne montre aucun défaut. Or, la plainte déposée par les bénéficiaires ne fait pas état d'un défaut de porte, mais plutôt de défauts dans la peinture appliquée sur les unités de bois franc. [...]

<sup>29</sup> GAMM, 2005-09-027, 28 avril 2006, Claude Dupuis, arbitre.



[52] Vu l'état actuel des travaux et vu la progression dans le temps des défauts, reconnue par les intervenants, le tribunal est d'avis qu'il s'agit ici d'un vice caché au sens de l'article 1726 du *Code civil*, à savoir que l'acheteur n'aurait pas donné si haut prix s'il l'avait connu.

[178] Dans l'affaire *Syndicat de copropriété du 4551-4565 de Niverville et GDMD Développement inc.*<sup>30</sup>, notre collègue Claude Dupuis écrit :

[36] Toutefois, lors de la visite des lieux le jour de l'audience (21 février 2008), M. Pitre, en présence du soussigné, a pu constater que le double vitrage à certains endroits comportait des taches importantes, et il a admis qu'il y avait descelllement.

[37] Le tribunal qualifie cette situation de vice caché, car de telles taches répandues à travers toutes les unités réduisent considérablement la qualité de vie; par ailleurs, le remplacement intégral de toutes les unités a été estimé à 15 000 \$.

[38] Les fenêtres dans une habitation doivent être transparentes afin de laisser pénétrer la lumière et afin d'avoir une vue sur le paysage extérieur; elles ne doivent pas contenir des taches importantes qui varient de couleur et qui apparaissent ou disparaissent selon l'inclinaison du soleil.

### **Le délai pour dénoncer**

[179] Le Tribunal d'arbitrage rejette la prétention que, puisque le délai augmente les coûts de correctifs, les Bénéficiaires ont retardé pour dénoncer la présence de taches.

[180] D'une part, l'Entrepreneur a témoigné que comme entrepreneur, il aurait agi s'il avait su (paragraphe [27]), mais, d'autre part, il admet ne rien avoir fait à partir du 30 septembre 2019 parce qu'il considérait n'avoir rien à faire.

[181] En plus d'une preuve déficiente pour soutenir cette prétention, l'Entrepreneur plaide sa propre turpitude, il substitue un revêtement de polyuréthane par un scellant acrylique sans en informer les Bénéficiaires et plaide par la suite qu'on aurait dû l'avertir plus tôt des conséquences, alors que la preuve démontre que les Bénéficiaires ont découvert qu'ils avaient un problème sur réception du rapport Denoncourt à l'été 2019, dénoncé le 30 septembre 2019.

[182] Dans l'affaire *Claude Dion Entreprise Inc. c. SDC du 2587-2593, Boul. Bastien et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*<sup>31</sup> notre collègue Luc Chamberland écrit :

[71] En terminant, l'arbitre partage l'opinion de l'avocat de l'Administrateur selon laquelle le Règlement vise à protéger les acheteurs dans un contexte où l'on veut rétablir un équilibre entre les constructeurs professionnels et les acheteurs qui ne possèdent habituellement pas le même niveau de connaissances ou d'expérience en la matière. Bon nombre d'acheteurs acquièrent une première résidence, laquelle constitue habituellement le plus gros investissement qu'ils auront fait au cours de leur vie.

<sup>30</sup> GAMM 2007-09-010, 19 mars 2008, Claude Dupuis, arbitre.

<sup>31</sup> *Claude Dion Entreprise Inc. c. SDC du 2587-2593, Boul. Bastien et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)* Soreconi 162511002, 1<sup>er</sup> juin 2017, Luc Chamberland, arbitre.



### La gravité du vice par rapport à la valeur

- [183] Un vice de peu de valeur ne peut pas être considéré comme ayant la gravité nécessaire pour être considéré comme étant un vice caché.
- [184] L'Administrateur avait d'abord évalué la valeur du dossier à 1000 \$ chacun mais a affirmé à l'audience que son évaluation était basée sur le prix d'une couche de vernis.
- [185] Le Tribunal conclut de la preuve que le vice allégué a la valeur nécessaire pour conclure à la gravité nécessaire de la présence d'un vice caché.
- [186] D'abord, comme il l'a dit à l'audience, ce dossier ayant cette valeur initiale de 1000\$ n'aurait normalement pas procédé de la façon qu'il a procédé.
- [187] Le procureur de l'Entrepreneur a aussi plaidé que son client avait signé un cautionnement et que les travaux correctifs demandés avaient un coût.
- [188] Le Tribunal a aussi la facture (soumission du 17 juillet 2017 pièce B-5) avant taxes de 11 000 \$ de 2017 pour les deux unités du bas pour un scellant acrylique.
- [189] Il s'agit ici, après les désagréments domestiques (meubles, etc.), de sabler à une profondeur inconnue dépendant de l'imprégnation des taches, refaire le tout, mettre du revêtement de polyuréthane.
- [190] Quant aux prix de vente de l'unité 201 en 2017 et en 2020, ce sujet est abordé ci-après (paragraphe [199] et s.).
- [191] Vu la preuve, le Tribunal conclut que la valeur de vice a la gravité nécessaire pour être considéré comme étant un vice caché.

### Les exclusions prévues à l'article 29 du Règlement

- [192] L'Entrepreneur a invoqué trois exclusions à la garantie de l'article 29, soit 2<sup>o</sup> les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux, 3<sup>o</sup> les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, et 4<sup>o</sup> les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment, mais sans en apporter la preuve suffisante qu'ils s'appliquaient.
- [193] De façon générale, dans le cas de la faute dans l'utilisation du bien, il ne faut pas seulement la preuve de la mauvaise utilisation, mais également que celle-ci est la cause de la détérioration : *Midcon Industries Inc. c. 2949-6106 Québec inc.*<sup>32</sup>, (confirmé dans l'arrêt *Groupe Royal inc. c. Crewcut Investments Inc.*<sup>33</sup>) :

[17] Cependant, bien qu'on puisse considérer que les conditions d'utilisation du produit n'aient pas été optimales, il ne faut pas perdre de vue le fardeau imposé au vendeur en application de l'article 1729 C.c.Q. La simple démonstration d'une mauvaise utilisation du bien, même en supposant que ce soit le cas en l'espèce, ne signifie pas que la juge devait automatiquement, et sur cette base seulement, conclure au renversement du fardeau de preuve. La question n'était pas de savoir

<sup>32</sup> 2015 QCCA 1917.

<sup>33</sup> 2019 QCCA 1839.



s'il y avait eu mauvaise utilisation du produit, mais plutôt « si le défaut est dû / if the defect is due » à cette mauvaise utilisation.

[194] Faute de preuve, le Tribunal d'arbitrage ne peut faire droit à la demande de retenir ces exclusions.

### **L'unité 201**

[195] L'Entrepreneur a soutenu deux arguments pour rejeter la réclamation quant à l'unité 201.

[196] Tout d'abord, il plaide qu'il n'y a pas de preuve.

[197] À l'audience, le Tribunal a mentionné que les dossiers avaient été réunis (à la demande de l'Entrepreneur), la preuve dans les six dossiers est donc commune, des photos des dommages sont produites pour cette unité autant dans la décision de l'Administrateur que par le témoin Jim Baude (pièce B-1).

[198] Le Tribunal avait donc la preuve pour rendre sa décision.

[199] Ensuite, il a plaidé l'absence de dommages vu la différence de prix d'achat en 2017 et de vente en 2020.

[200] Les arguments du procureur de l'Entrepreneur sont académiques dans le présent dossier, puisque les ventes (incluant celle qui n'est pas à l'index aux immeubles mais seulement allégué par le fichier Centris) qu'il invoque sont postérieures à la décision de l'Administrateur du 24 juillet 2020 ordonnant la correction du vice caché.

[201] De façon générale, les tribunaux ont déjà eu à faire face à la montée des prix de l'immobilier, qui n'exclut pas la condamnation en cas vice caché.

[202] Par exemple la Cour d'appel, dans *Dupuy c. Leblanc*<sup>34</sup> :

[58] Cela dit, l'évaluation du déficit d'usage risque fort bien de comporter, en matière immobilière, du moins, et surtout lorsque le vice n'est découvert que plusieurs années après la vente ou les ventes successives, une distorsion significative entre le prix reçu par le vendeur, la valeur actuelle de l'immeuble et le coût des réparations requises. Cette distorsion est mise en relief par le concept des « dollars courants » et des « dollars constants ».

[203] Le présent arbitrage porte sur une ordonnance de correction et non pour une compensation monétaire, la preuve a démontré que les unités étaient aux prises avec un vice caché au sens du *Règlement* et du Code civil, l'Entrepreneur n'a pas rempli le fardeau de la preuve quant à cet argument qu'il a soulevé, qui est donc rejeté.

[204] Un autre argument a été invoqué en début d'audience, sans être plaidé comme tel, soit la conséquence d'une revente sur la couverture du Plan de garantie, le Tribunal considère que comme la revente a eu lieu après la décision de l'Administrateur de corriger le vice caché, il y a lieu d'appliquer l'article 32 du

<sup>34</sup> 2016 QCCA 1141.



*Règlement* : « La garantie d'un plan bénéficie à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir à la garantie ».

### **Ordonnance de préciser « les graffignes » et de mettre un revêtement en polyuréthane**

[205] Le différend porte sur les planchers tachés et non sur le libellé précis de la décision de l'Administrateur.

[206] La Cour d'appel dans *Desindes (La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*<sup>35</sup>) affirme :

[32] [...] On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des événements, le cas échéant. [...]

[33] Je conclus de ce qui précède que le **différend** n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; **qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur** à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur, et que **ce différend**, s'il n'est pas résolu par entente (avec ou sans l'intervention d'un médiateur), le **sera par la décision d'un arbitre** qui est finale et sans appel et qui lie le bénéficiaire, son ancien entrepreneur et l'administrateur du plan de garantie; enfin, que la décision arbitrale prendra en compte toutes les modalités et respectera toutes les limites et exclusions que prévoit le *Règlement*;

[207] Plus récemment, la Cour supérieure écrit *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart*<sup>36</sup>:

[30] [...] Le différend qu'il doit trancher n'est pas fonction de la seule réclamation du bénéficiaire. **Peu importe le libellé de la demande, c'est la nature de celle-ci qui compte.**

[208] L'Inspecteur-conciliateur ayant indiqué que les *graffignes* faisaient partie de sa décision vu les photos incluses à sa décision, le Tribunal considère qu'il y a lieu d'éviter tout malentendu en le précisant dans la présente.

[209] De plus, le Tribunal a la compétence juridictionnelle pour fixer les travaux correctifs, en tout ou en partie, voir *La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire*<sup>37</sup> :

[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. Il détermine les travaux que l'Entrepreneur devra effectuer en vertu de la loi, et en définit les modalités d'exécution. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi.

<sup>35</sup> *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 (C.A.).

<sup>36</sup> *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart* 2019 QCCS 40 (Danielle Mayrand, j.c.s.).

<sup>37</sup> [2002] J.Qc. no 3230 (C.S.), 2002 CanLII 23777, (Jacques Dufresne, j.c.s.).



[210] Quant à l'expertise préalable à laquelle l'expert Marchand et l'Inspecteur Pitre ont fait référence, rappelons que la Cour supérieure dans la même décision<sup>38</sup> a reconnu au Tribunal d'arbitrage la compétence pour émettre une ordonnance à cet effet, même si l'Administrateur n'avait pas déjà émis une telle ordonnance :

[93] Contrairement à ce que plaident les requérantes, l'Arbitre n'avait pas à se convaincre de l'existence d'un défaut de structure pour rendre sa décision. Il pouvait ordonner l'exécution de travaux **qui comprennent la vérification préalable de certains éléments** de structure.

### Délai d'exécution

[211] Vu le mois de la signature des présentes qui est différent du mois de juillet pour la décision de l'Administrateur, vu aussi le congé pascal prochain, le Tribunal accordera un délai de quinze jours supplémentaires à celui accordé initialement dans la décision arbitrale.

### FRAIS

[212] L'article 123 du *Règlement* débute ainsi :

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

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.

[213] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage, selon le compte dressé par l'Organisme d'arbitrage CCAC en vertu de l'article 123, seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur, avec<sup>39</sup> 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, après un délai de grâce de 30 jours.

### CONCLUSION

[214] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[215] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur dans tous les six dossiers ;

[216] **MAINTIENT** les décisions de l'Administrateur rendues dans les six dossiers cités sur la page couverture de la présente sous réserves de ce qui suit ;

[217] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs pour les taches, incluant les « graffignes » (rayures) qui :

<sup>38</sup> *idem*, au même effet : *Lavoie c. Dupuis* 2016 QCCS 2881 (Hon. Michel A. Caron, J.C.S.).

<sup>39</sup> *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.) paragraphes [54] et [61].



[217.1]seront précédés de l'expertise/tests invoqués à l'audience (voir les paragraphes [60] et [81] ci-haut) ; et

[217.2]incluront la pose du revêtement en polyuréthane dans les six unités prévu aux plans et devis ;

dans un délai de rigueur de soixante-quinze (75) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat ;

[218] **ORDONNE** qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra, comme caution, immédiatement prendre en charge ces travaux correctifs en conformité avec cette ordonnance, avec les règles de l'art et l'obligation de résultat, aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai ;

[219] **ORDONNE** que les coûts d'arbitrage soient payés à parts égales, moitié par l'Administrateur moitié par l'Entrepreneur, 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;

Montréal, le 15 mars 2021




---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

**Procureurs :**

**ENTREPRENEUR :**

M<sup>e</sup> Martin Robitaille  
Holmsted & Associés s.e.n.c.r.l.

**BÉNÉFICIAIRES :**

a/s M<sup>e</sup> Benoît Chabot-Duchesne  
Consensus Avocats

**ADMINISTRATEUR :**

M<sup>e</sup> Éric Provençal

**Autorités :**

Citées par l'Entrepreneur :

*ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50 ;

*Fortin c. Mazda Canada inc.*, 2016 QCCA 31 ;

Dossiers

S20-082701-NP, S20-082702-NP, S20-082703-NP, S20-082704-NP, S20-082705-NP et S20-082706-NP

15 MARS 2021

CCAC

ROLAND-YVES GAGNÉ



*Milot c. LP Building Products*, 2012 QCCQ 9398 ;

*Lavoie c. Boucher*, 2003 CanLII 52349 (QC CQ) (impact sur le vendeur) ;

Citées par les Bénéficiaires :

1- *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2005 QCCA 733 (CanLII) ;

2- *Hamel c. Patrick Morin Centre de rénovation inc.* 2017 QCCQ 1631 ;

3- *Tremblay c. IKO Industries Ltd.*, 2014 QCCQ 8536 ;

4- *Croteau c. Goodfellow inc.*, 2014 QCCQ 9070 ;

5- *Turbide c. Industries Iko Ltée*, 2017 QCCQ 2882 ;

6- *3223701 Canada inc. c. Darkallah*, 2018 QCCA 937 ;

7- *CNH Industrial Canada Ltd. c. Promutuel Verchères, société mutuelle d'assurances générales*, 2017 QCCA 154 (CanLII) ;

8- *Demilec inc. c. 2539-2903 Québec inc.*, 2018 QCCA 1757 ;

9- *2949-6106 Québec inc. c. Midcon Industries Inc. (Quickstyle Industries Inc.)*, 2014 QCCS 1879 ;

10- *Racaniello et al. c. Développement Domont Inc.* 2019 CanLII 102576 (QC OAGBRN) ;

11- *Garage Jean-Guy Viger inc. c. Morissette & Vaillancourt (1993) inc.*, 2007 QCCS 536 ;

12- *Black c. Prodomo inc.*, 2020 QCCQ 1599 (CanLII) ;

13- *Monopro Ltd. c. Montreal Trust*, 2000 CanLII 7400 (QC CA) ;

Autres autorités citées :

*Martin c. Pierre St-Cyr Auto caravanes Ltée* 2010 QCCA 420.

*Banque Nationale du Canada c. Cour du Québec, division des petites créances (Juge Chantal Sirois)* 2010 QCCS 2902 (Martin Castonguay, j.c.s.).

*Nechi Investments Inc. c. Québec (Autorité des marchés financiers)* 2011 QCCA 214.

*9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.).

*Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abrisat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre.

*3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, 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<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre).

*Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.* 2006 QCCA 887.

*Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre.

*Pleau c. Figueira-Andorinha* 2016 QCCS 1698 (Louis Dionne, j.c.s.).

Jean-Louis BAUDOUIIN, Patrice DESLAURIERS, Benoît MOORE, *La responsabilité civile* (8<sup>e</sup> éd., vol. 2, Éd. Yvon Blais 2014).

*Tremblay et Néron c. 7663609 Canada Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire es qualités La Garantie Abritat Inc.*, Soreconi 1717110001, 5 juin 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Syndicat de la copropriété Quartier Gareau 3300 à 3334 c. Quartier Gareau Inc. et PriceWaterhouseCoopersInc. es qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Habitation du Québec Inc.*, CCAC S18-091201-NP, 3 juillet 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Contré c. L.B.C. entrepreneur général inc.* 1998 CanLII 13272 (QC CA).

*Roberge c. Bolduc* 1991 1 RCS 374.

Jean-Paul Landry, "De la preuve par expert: la jurisprudence" (1980), 40 *R. du B.* 652.

*Shawinigan Engineering Co. c. Naud* 1929 R.C.S. 341.

*Diane Bellehumeur c. Groupe J.F. Malo Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc.*, CCAC S08-010401-NP, 30 septembre 2008, Me Jeffrey Edwards, arbitre.

*Jean-Guy Frédéric C. Habitations André Taillon Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ Inc.*, CCAC S11-120906-NP 18 juillet 2012, M<sup>e</sup> France Desjardins.

*Bériault et Synergie Construction-conseils inc.*, GAMM, 2005-09-027, 28 avril 2006, Claude Dupuis, arbitre.

*Syndicat de copropriété du 4551-4565 de Niverville et GDMD Développement inc.*, GAMM 2007-09-010, 19 mars 2008, Claude Dupuis, arbitre.

*Claude Dion Entreprise Inc. c. SDC du 2587-2593, Boul. Bastien et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)* Soreconi 162511002, 1<sup>er</sup> juin 2017, Luc Chamberland, arbitre.

*Midcon Industries Inc. c. 2949-6106 Québec inc.* 2015 QCCA 1917.



*Groupe Royal inc. c. Crewcut Investments Inc.* 2019 QCCA 1839.

*Dupuy c. Leblanc* 2016 QCCA 1141.

*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 (C.A.).

*Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart* 2019 QCCS 40 (Danielle Mayrand, J.C.S.).

*La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire* 2002] J.Qc. no 3230 (C.S.), 2002 CanLII 23777, (Jacques Dufresne, j.c.s.).

*Lavoie c. Dupuis* 2016 QCCS 2881 (Hon. Michel A. Caron, J.C.S.).

*Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.).

