
**ARBITRAGE EN VERTU DU
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (Décret 841-98)**

CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

ENTRE :

JUSTIN TRUDEL
MARIE-FRANCE TESSIER

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

ET

9198-4690 QUÉBEC INC. (F.A.S.N. CONSTRUCTION CMA)

(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

ET

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier CCAC : S21-030701-NP

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Me Karine Poulin
Pour le Bénéficiaire :	Me Pierre Soucy
Pour l'Entrepreneur :	Me Jean-Éric Guindon
Pour l'Administrateur :	Me Pierre-Marc Boyer
Date de l'audience :	8 juillet, 8 et 22 septembre 2021
Délibéré suspendu :	7 octobre au 2 novembre 2021
Date de la décision :	19 novembre 2021

Identification complète des parties**BÉNÉFICIAIRES :**

Justin Trudel
Marie-France Tessier
a/s Me Pierre Soucy
LAMBERT THERRIEN AVOCATS
410-25, rue des Forges
Trois-Rivières (Québec) G9A 6A7

ENTREPRENEUR :

9198-4690 Québec inc. (f.a.s.n. Construction CMA)
a/s Me Jean-Éric Guindon
BÉLANGER SAUVÉ S.E.N.C.R.L.
600-125, rue des Forges
Trois-Rivières (Québec) G9A 2G7

ADMINISTRATEUR :

Me Pierre-Marc Boyer
LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
4101, rue Molson
3e étage



I APERÇU

[1] Le 16 octobre 2020, les Bénéficiaires dénoncent l'existence de vices affectant le revêtement de leur propriété, soit un problème de ventilation inadéquate derrière le revêtement ainsi qu'une déficience de l'agent de vieillissement Vintage Grey Plus. Le tout résultant en un grisonnement non uniforme du revêtement, la présence de picots noirs sur celui-ci, une détérioration prématurée du revêtement et une diminution de la valeur marchande de leur propriété. Le non-respect des instructions du manufacturier et des règles de l'art est également soulevé.

[2] Le 11 février 2021, l'Administrateur rejette la réclamation au motif qu'il n'y a pas de vices cachés affectant le revêtement. Il est d'avis qu'il s'agit d'une question d'esthétisme laissée à l'appréciation de chacun. Il considère que les picots noirs sont le résultat de polluants environnementaux déposés sur le bois nu, non protégé.

[3] L'Administrateur considère que le revêtement a été installé selon les instructions du guide d'installation de l'époque et il ne constate aucun désordre dû à un manque de ventilation.

[4] C'est à l'encontre de cette décision que les Bénéficiaires se pourvoient en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »).

[5] En cours d'audience, l'Entrepreneur soulève l'irrecevabilité de la demande pour cause de dénonciation tardive. Il dépose des images *Google Street View* au soutien de sa prétention.

[6] Le procureur des Bénéficiaires s'objecte au dépôt en preuve desdites images et exige la présence d'un représentant de Google. L'objection a été prise sous réserve.

[7] Le Tribunal est d'avis que la présence d'un représentant de Google n'est pas nécessaire, est disproportionnée, et que les images *Google Street View* sont admissibles en preuve.

[8] Le Tribunal ne rejettera pas la demande des Bénéficiaires au motif de tardiveté et accueillera en partie la demande des Bénéficiaires.



II LE CONTEXTE

[9] Les Bénéficiaires souhaitent faire construire une maison de type scandinave, avec un revêtement en bois grisâtre, sans entretien. Après consultation auprès de l'Entrepreneur et suivant ses recommandations, ils contactent Maxi-Forêt, un sous-traitant de l'Entrepreneur, pour en connaître davantage sur leurs produits. Leur choix s'arrête sur un bois de cèdre naturel blanc, enduit d'un agent de vieillissement Vintage Grey Plus de Maxi-Forêt.

[10] L'Entrepreneur achète et installe ledit revêtement sur la propriété des Bénéficiaires en mars 2017.

[11] La réception du bâtiment a lieu en février 2017 et la fin des travaux survient en juin suivant.

[12] En mars 2020, le Bénéficiaire Justin Trudel fait part à l'Entrepreneur de ses préoccupations relatives au grisonnement qui n'est pas uniforme, de même que l'apparition de taches noires sur le revêtement. Dans les mois qui suivent, certaines vérifications sont faites, mais aucune solution n'est apportée.

[13] Conséquemment, les Bénéficiaires dénoncent la situation à l'Administrateur le 16 octobre 2020 en ces termes :

ANNEXE A

1. Revêtement extérieur de la maison

Le revêtement extérieur de la maison est constitué de cèdre blanc de l'est provenant de l'entreprise Maxiforest (*sic*). Le bois a été recouvert du produit de vieillissement VINTAGE GREY PLUS tel que décrit sur le site du fabricant. Ce produit assure « à votre revêtement de cèdre un grisonnement argenté et SANS ENTRETIEN » tel que l'indique le site du fournisseur.

Or, l'apparence de l'immeuble est un désastre. L'apparence actuelle du bois est très décevante mais aussi inquiétante en ce qu'elle se dégrade au fil du temps et que la problématique (inconnue) causant ce défaut esthétique peut potentiellement engendrer d'autres problématique (*sic*) ex. moisissure. Des taches importantes de couleur brunes et d'autres noires apparaissent à différentes sections et sur différentes façades de la maison. Des picotements noirs imprègnent également plusieurs sections. Le produit n'est pas du tout conforme aux attentes du client (grisonnement argenté uniforme et sans entretien) selon les représentations verbales et écrites des parties prenantes (Entrepreneur et sous-traitants). La valeur marchande de l'immeuble risque également d'être compromise.



Il est difficile de déterminer une date de première observation car en raison de l'Agent de vieillissement appliqué par le fabricant, il était difficile de déterminer à quel moment on devait s'attendre à avoir le résultat escompté à savoir un grisonnement argenté uniforme. En début d'année 2020, (maison livrée février 2017), le propriétaire a commencé à s'inquiéter de l'état du revêtement. Des démarches informelles ont été entreprises au printemps/été 2020 sans que la situation ne soit corrigée. [Nos soulignements]

[14] C'est à la suite de cette dénonciation que l'Administrateur rend sa décision, le 11 février 2021. L'Administrateur reconnaît que la couleur du revêtement n'est pas uniforme de même que la présence de picots noirs. Cependant, la réclamation est rejetée au motif qu'il n'y a pas de vices cachés.

III POSITION DES PARTIES ET QUESTIONS EN LITIGE

[15] Les Bénéficiaires soutiennent que le produit Vintage Grey Plus ne donne pas le résultat promis, soit un revêtement gris patiné uniforme, sans entretien.

[16] Les Bénéficiaires soutiennent que le grisonnement non uniforme du revêtement serait causé, d'une part, par une déficience du produit Vintage Grey Plus et, d'autre part, par un manque de ventilation derrière le revêtement. À cela s'ajoute également un problème de solinage.

[17] Ils soutiennent qu'en conséquence, il y a une détérioration prématurée du revêtement, ce qui écourte sa durée de vie utile et affecte à la baisse la valeur marchande de leur propriété.

[18] Selon leur expert, les instructions du guide d'installation de même que les règles de l'art n'ont pas été respectées.

[19] L'Entrepreneur est d'avis que la situation observée n'est pas anormale, compte tenu du fait qu'il s'agit d'un revêtement en bois naturel non protégé, qu'il n'y a aucune dégradation du revêtement et que le bâtiment n'est pas affecté de vices cachés. Au contraire, pour l'Entrepreneur, le revêtement est tout simplement sale et nécessite un bon nettoyage.

[20] Il soutient, de plus, que la dénonciation des Bénéficiaires est tardive et doit, pour ce motif, être rejetée.

[21] Sur ce dernier élément, l'Administrateur considère, dans sa décision, que le délai de dénonciation est raisonnable. À l'audience, suivant le dépôt des images *Google Street View*, le conciliateur ne se prononce pas sur la question du délai et son procureur s'en remet au Tribunal à cet égard.

[22] Par ailleurs, sur le fond du litige, il considère que la réclamation des Bénéficiaires relative au manque d'esthétisme du revêtement extérieur relève d'une appréciation personnelle et que la coloration non uniforme ne tire pas sa source d'un quelconque vice.



[23] Quant aux picots noirs, ils sont le résultat de polluants environnementaux déposés sur le bois nu, non protégé, et que les moisissures de surface sont en fait des végétations qui se sont développées à la suite de dépôts de pollen sur le revêtement.

[24] L'Administrateur considère que le revêtement a été installé selon les instructions du guide d'installation de l'époque et il constate que le revêtement est bien fixé, bien aligné, bien droit et n'est pas ondulé. En somme, il ne constate aucun désordre dû à un manque de ventilation.

[25] Les questions en litige sont donc les suivantes :

- A. La demande des Bénéficiaires est-elle irrecevable?
- B. L'immeuble est-il atteint de vices cachés?

IV ANALYSE ET DÉCISION

[26] Il n'est pas contesté que la réception de l'immeuble des Bénéficiaires a eu lieu le 10 février 2017 et que la fin des travaux est survenue le 1^{er} juin suivant. Pareillement, la pose du revêtement extérieur est faite dans le courant du mois de mars 2017 et ceci n'a pas été contredit.

[27] Ainsi, au moment où les Bénéficiaires dénoncent la situation par écrit à l'Administrateur, le 16 octobre 2020, ils sont en 3^e année de garantie de sorte que la garantie contre les malfaçons ne s'applique pas. C'est donc à juste titre que le présent dossier a été traité par l'Administrateur sous l'angle de la garantie contre les vices cachés.

[28] Pour cette raison, la présente décision ne traitera pas des arguments et autorités avancés par les Bénéficiaires en matière de malfaçons.

[29] Quant aux arguments relatifs aux vices de construction, l'adage *qui peut le plus peut le moins* s'applique ici. Puisque la seule présence d'un vice caché suffit à faire droit à la réclamation, il n'est pas nécessaire de décider si la situation rencontre le degré de gravité du vice de construction.

[30] Ne sont également pas contestés les éléments suivants :

- a. Le revêtement extérieur est en cèdre blanc naturel;
- b. L'agent de vieillissement appliqué sur le revêtement extérieur est le Vintage Grey Plus de Maxi-Forêt;
- c. Le vieillissement du revêtement n'est pas uniforme et sa coloration est également non uniforme;
- d. Il y a présence de taches noirâtres sur le revêtement; et



- e. Il y a présence de certaines anomalies relatives à la ventilation de même qu'au solinage.

[31] Outre l'argument d'irrecevabilité, le débat se situe principalement sur la qualification de la situation observée, à savoir s'il s'agit ou non de vices cachés.

Objections

[32] Deux (2) objections ont été prises sous réserve lors de l'audience. Le moment est venu de les trancher.

i. Les déclarations assermentées

[33] Afin de situer le débat, une mise en contexte s'impose.

[34] L'audition avait été fixée au 8 juillet 2021, pour une durée d'une (1) journée. Au terme de cette journée, seulement deux (2) témoins ont été entendus. Une deuxième journée a donc été fixée au 8 septembre 2021, et une troisième journée par la suite, le 22 septembre 2021.

[35] Lors de la seconde journée, l'Entrepreneur a témoigné. Il a affirmé que, suite au message texte reçu du Bénéficiaire en mars 2020, il a contacté Pierre Beaudoin de Maxi-Forêt afin qu'ils aillent voir ensemble le revêtement de la propriété des Bénéficiaires. Il affirme que, lors de cette visite, Pierre Beaudoin a indiqué que c'était le manque de ventilation qui était en cause, et non son produit.

[36] Perplexe, mais soucieux de vérifier s'il a commis une faute, l'Entrepreneur lui demande de lui fournir des adresses de propriétés sur lesquelles le Vintage Grey Plus a été appliqué sur du cèdre blanc naturel. Lors de son interrogatoire, monsieur Couture affirme avoir reçu de Pierre Beaudoin les adresses des propriétés qu'il est allé voir et dont il dépose des photos à l'audience à des fins comparatives.

[37] Me Soucy s'objecte. Afin de clore le débat et par souci de vérité, le Tribunal demande à Me Guindon de produire une déclaration assermentée de Pierre Beaudoin confirmant qu'il a bel et bien donné les adresses des propriétés apparaissant sur les photos que monsieur Couture souhaite déposer en preuve et qu'il s'agit bien du même produit qu'en l'instance. D'où la déclaration assermentée, datée du 20 septembre 2021, produite par Me Guindon le même jour.

[38] Or, dans les minutes qui suivent la transmission de la déclaration assermentée de Pierre Beaudoin par Me Guindon, il appert que Me Soucy contacte monsieur Beaudoin et lui demande de signer une autre déclaration assermentée, ce qui est fait et transmis le même jour. Les procureurs demandent chacun le rejet de la déclaration assermentée produite par l'autre, chacun arguant qu'il s'agit d'un témoignage d'expert non permis et inadmissible. Mais qu'en est-il?



Déclaration produite par Me Guindon (pour l'Entrepreneur)

[39] Le déclarant, Pierre Beaudoin, est le directeur de la succursale Maxi-Forêt ayant vendu le revêtement installé chez les Bénéficiaires et cela n'est pas contredit. Il confirme que le message texte joint comme annexe 2 à sa déclaration émane de lui. Il s'agit du message dans lequel il fournit des adresses de propriétés à monsieur Couture et sur lesquelles le même revêtement de cèdre blanc naturel enduit du Vintage Grey Plus a été installé. Le Tribunal ne voit rien dans cette affirmation qui justifie le rejet de celle-ci et de l'annexe 2 à son soutien.

[40] Quant à l'annexe 1 jointe à la déclaration, il s'agit d'une fiche technique, déjà déposée à l'audience sous la cote E-4, et Pierre Beaudoin, dans sa déclaration, réitère de manière plus ou moins parfaite le contenu de ladite fiche. Rappelons que cette fiche technique émane de Maxi-Forêt qui est le fabricant du produit et fournisseur du revêtement installé chez les Bénéficiaires.

[41] De l'avis du Tribunal, seul le paragraphe 4 où il affirme « qu'un nettoyage à fond » sera nécessaire *peut être considéré* comme un témoignage d'expert, bien que la fiche technique indique : *Poncer le support avec des abrasifs de grain 100+120, ayant soin d'éliminer toute éventuelle trace d'huile, cire ou vernis préexistant. Nettoyer ensuite de la poussière produite.*

[42] Le Tribunal rayera donc ce paragraphe de la déclaration assermentée produite par Me Guindon.

Déclaration produite par Me Soucy (pour les Bénéficiaires)

[43] Quant à la déclaration assermentée produite par Me Soucy, les paragraphes 3 et 4 sont irrecevables et sont le parfait exemple du témoignage d'expert. Ils se lisent ainsi :

3. Or, les problèmes de décoloration et de performance affectant actuellement le revêtement décrit précédemment résultent, selon moi, d'un problème de ventilation et de l'insuffisance de la lame d'air derrière le parement;

4. Ce problème de ventilation risque d'affecter la performance du produit Exterol 050, qui serait appliqué même après un nettoyage à fonds (*sic*) du revêtement, ce qui provoquera, selon moi, les mêmes problèmes de décoloration et de dégradation prématurée du revêtement de cèdre;

[44] Par conséquent, ces paragraphes sont rayés de la déclaration assermentée produite par Me Soucy. Le Tribunal prend acte toutefois de la déclaration de Me Guindon par laquelle il admet que si le témoin avait témoigné, c'est ce qu'il aurait dit.



[45] Me Guindon a raison d'affirmer que si Me Soucy voulait faire dire à monsieur Beaudoin ce qu'il affirme dans sa déclaration, qu'il n'avait qu'à l'appeler comme témoin en preuve principale ou en contre-preuve, d'autant plus qu'il avait été annoncé par Me Soucy comme témoin au moment de fixer l'audition.

[46] Le Tribunal ne peut que déplorer le fait que le témoin ait été *ballotté* entre les bureaux des avocats des parties.

ii. Les images *Google Street View*

[47] À l'audition, le procureur de l'Entrepreneur soulève l'irrecevabilité de la demande en raison de la tardiveté des Bénéficiaires à dénoncer la situation dans un délai raisonnable, conformément au Règlement. Au soutien de sa position, il dépose trois (3) photos prises par *Google Street View* (ci-après « **GSV** ») et qui démontrent que la situation dénoncée existait dès mai 2019.

[48] Me Soucy s'objecte à la production en preuve d'images GSV et exige la présence d'un représentant de Google, n'admettant pas qu'il s'agisse d'une représentation de l'immeuble en mai 2019.

[49] L'objection a été prise sous réserve avec instructions aux procureurs de produire les autorités pertinentes sur le sujet.

[50] Au moment des plaidoiries, les procureurs n'ont soumis aucune jurisprudence au soutien de leur position respective.

[51] Le Règlement prévoit :

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

(...)

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;

(...) [Nos soulignements]

[52] Ainsi, la dénonciation tardive peut s'avérer fatale au recours entrepris en arbitrage, d'où l'importance de déterminer l'admissibilité ou non de cette preuve GSV.

[53] Il existe peu de jurisprudence traitant de l'admissibilité en preuve des images prises par *Google Street View*, et les décisions répertoriées sont principalement en matière pénale. Par ailleurs, la Cour du Québec, division des petites créances, est saisie de cette question dans l'affaire *Fréchette c. Municipalité de Boischatel*¹.

¹ *Fréchette c. Municipalité de Boischatel*, 2017 QCCQ 11838 (CanLII).



[54] Dans cette cause, qui concerne la responsabilité d'une municipalité relativement à des dommages causés à des arbres lors du déneigement par la Municipalité, l'expert conclut que les dommages allégués sont antérieurs à la faute qui aurait été commise le ou vers le 15 mars 2015 et ce, sur la foi d'images GSV datées d'août 2014.

[55] S'appuyant sur une jurisprudence de la Cour supérieure en matière pénale², les demandeurs demandent au tribunal de ne pas tenir compte de ces images dont la valeur probante serait, à leur sens, au mieux du oui-dire, faute de pouvoir contre-interroger l'auteur de celles-ci. C'est dans ce contexte que l'Honorable Christian Brunelle s'exprime ainsi :

[30] Ces propos sont tenus dans le cadre d'un procès *pénal* – et non d'un procès *civil*, comme en l'espèce. Il s'agit là d'une donnée fondamentale puisque les règles de preuve sont, pour des raisons évidentes, infiniment moins contraignantes en matière civile :

[...] il faut rappeler la finalité du procès civil par opposition à celle du procès criminel]. Certes, l'un et l'autre visent la recherche de la vérité par un tribunal indépendant et impartial dans un débat contradictoire et public. Toutefois, le procès pénal a pour objet de punir le contrevenant d'une infraction à une règle d'ordre public; l'État est le demandeur et c'est aussi lui qui conduit l'enquête policière qui précède la mise en accusation. La sanction au crime est souvent la perte de la liberté. Aussi, afin d'éviter l'erreur judiciaire, l'accusé bénéficie de garanties fondamentales. (...)

Le procès civil, habituellement une dispute entre des parties privées, n'est pas de même nature car chaque partie est juridiquement sur un pied d'égalité. Le juge doit donc rechercher la vérité et se contentera d'une preuve suivant la balance des probabilités. Chaque partie doit faire sa démonstration et pour cela, elle témoigne à son procès et peut en être contrainte par son adversaire. Elle doit, comme tous les témoins d'ailleurs, répondre à toutes les questions pertinentes même si cela peut l'exposer à des poursuites ou l'incriminer, sauf que, dans ce dernier cas, la preuve n'est pas admissible dans une poursuite pénale subséquente. Les parties doivent dévoiler l'une à l'autre leur preuve et leurs prétentions. Chacun peut interroger l'autre, voire des tiers sous serment avant procès et ces témoignages ne feront preuve que si celui qui a conduit l'interrogatoire le décide. En résumé, le débat est à armes égales et ce qui est autorisé pour l'un l'est aussi pour l'autre, la seule règle étant celle de la pertinence. La finalité du débat est le départage des droits des uns et des autres d'où découle une ordonnance, généralement sous forme du paiement d'une somme d'argent.^[10]

[31] Ceci dit, madame Fréchette et monsieur Xudous n'ont pas prétendu que les photographies tirées de Google Street View ont été altérées et ne représentent pas fidèlement l'état de leurs arbres à une période donnée. Ils soutiennent plutôt que la mention « août 2014 » constitue, au mieux, du oui-dire puisque l'on ne sait rien de l'identité de la personne qui a capté l'image, ni du moment de cette captation.

² *Granger c. Montcalm (Municipalité de)*, 2016 QCCS 6008, 2017EXP-114 (C.S.).

Dossier n° S21-030701-NP

CCAC

19 novembre 2021

S/A 227



[32] Soulignons d'abord que la pratique consistant à présenter des images tirées de Google Street View devant les tribunaux civils québécois n'est pas inusitée.^[11] Toutefois, il faut reconnaître qu'aucune des affaires repérées ne laisse voir qu'un débat ait pu avoir lieu sur la recevabilité en preuve de ces images. (...)[Nos soulignements; références omises]

[56] Paraphrasant la Cour supérieure dans l'affaire *Granger*³, la Cour détermine que le visionnement d'images prises par *Google Street View* est admissible en preuve, s'agissant de l'équivalent moderne d'une visite des lieux.

[57] Par ailleurs, l'expert dans cette affaire n'a pas été entendu par le juge à l'audience, son rapport faisant foi de son témoignage. L'Honorable juge Brunelle se dit réduit à apprécier la pertinence et la force probante du rapport et de ses pièces, et décide d'écarter le rapport dans ces termes :

[37] Or, la déclaration pour valoir témoignage de l'expert des demandeurs, monsieur Jean Lamontagne, apporte un éclairage intéressant sous ce rapport. De fait, il écrit :

Les deux arbres étaient en dépérissement avancé et des champignons de carie avaient déjà commencés (*sic*) à contaminer les branches et le tronc.

[38] Il est raisonnable de penser que le dépérissement d'un arbre s'étale sur une certaine période de temps.^[16] Le fait que ce dépérissement soit « avancé » et que l'apparition de champignons soit « déjà » commencée pourrait bien indiquer que les arbres étaient déjà atteints à l'été 2014, ce que les photographies tirées de *Google Street View* tendent à confirmer. Toutefois, faute d'une preuve convaincante que ces photographies sont un reflet fidèle de la situation qui prévalait à l'été 2014, la prudence invite à ne pas en tenir compte. [Nos soulignements; références omises]

[58] Dans la présente affaire, il apparaît disproportionné d'exiger la présence d'un représentant de Google pour déposer les images prises par *Google Street View*, comme l'a exigé Me Soucy, et la jurisprudence ne pose pas cette exigence, même en matière pénale.

[59] Cependant, et contrairement à ce qui prévalait dans l'affaire *Fréchette* précitée, il existe en l'instance des éléments de preuve convaincants qui tendent à corroborer le fait que les images correspondent à un reflet fidèle de la situation en mai 2019 de sorte qu'il n'existe pas de motif en l'instance pour écarter cette preuve.

[60] Voilà qui dispose des objections.

A. Irrecevabilité

³ *Granger c. Montcalm (Municipalité de)*, précitée note 2.
Dossier n° S21-030701-NP
CCAC
19 novembre 2021
S/A 227



[61] Comme indiqué plus haut, l'Entrepreneur soulève l'irrecevabilité de la demande en raison de la tardiveté des Bénéficiaires à dénoncer la situation dans un délai raisonnable, conformément au Règlement. Son affirmation prend appui sur trois (3) images prises par *Google Street View* qui démontrent que la situation dénoncée existait dès mai 2019.

[62] Selon lui, au moment où les Bénéficiaires ont dénoncé la situation par écrit à l'Administrateur et à l'Entrepreneur, soit le 16 octobre 2020, un délai déraisonnable s'était écoulé, d'où l'irrecevabilité de la demande.

[63] Le procureur des Bénéficiaires, pour sa part, soutient que l'Entrepreneur est forclos de soulever un tel moyen préliminaire et qu'au surplus, ce motif n'a pas été allégué par l'Administrateur. Il allègue qu'au demeurant, l'Entrepreneur ne peut se prévaloir de la tardiveté de la demande en raison des articles 1728, 1729 et 1739 du *Code civil du Québec*.

[64] De l'avis du Tribunal, l'Entrepreneur n'est pas forclos de soulever la tardiveté. D'une part, les images GSV ont été obtenues la veille de l'audience, de sorte que ce moyen ne pouvait être soulevé plus tôt. Par ailleurs, et comme dans bien des cas, une audition portant sur un tel moyen se tient souvent lors de l'audition au mérite puisqu'elle requiert d'entendre les témoignages des parties.

[65] Quant aux dispositions du *Code civil* citées par le procureur, il est connu que le Règlement constitue un régime parallèle au Code. Il n'annihile pas les dispositions de ce dernier, lequel continue de s'appliquer à l'Entrepreneur. Cependant, dans le cadre d'un recours entrepris en vertu du Règlement, les dispositions spécifiques de celui-ci l'emportent sur celles plus générales du *Code civil du Québec* de sorte que les dispositions relatives au vendeur professionnel ne trouvent pas application en l'instance, sans pour autant être inapplicables dans le cadre d'un recours parallèle ou subséquent devant les tribunaux de droit commun.

[66] Ainsi, l'Entrepreneur pourrait ne pas être tenu responsable en vertu du Règlement advenant une dénonciation tardive des Bénéficiaires, mais l'être devant les tribunaux civils⁴. Ceci étant, devant les tribunaux civils, les Bénéficiaires ne peuvent se prévaloir de la garantie de solvabilité que constitue l'Administrateur en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations.

[67] Voilà qui dispose des arguments de forclusion et des dispositions relatives au vendeur professionnel.

[68] Quant à la valeur probante des images GSV, selon le témoignage du Bénéficiaire, la situation aurait été découverte au début du mois de janvier 2020.

⁴ *Syndicat des copropriétaires du 1705 Lebel c. Gestion immobilière Aub-Bert inc./Groupe habitation tendance et La Garantie Habitation du Québec inc.*, 2018 CanLII 153179 (QC OAGBRN).

Dossier n° S21-030701-NP

CCAC

19 novembre 2021

S/A 227



[69] Les images GSV tendent à contredire ce témoignage pour situer le moment où la situation a été ou aurait dû être découverte et dénoncée en mai 2019.

[70] À l'audition, le Bénéficiaire ne soutient pas que les images ne reflètent pas la situation à l'époque pertinente. De fait, il affirme que la situation est apparue graduellement, mais que ce n'est qu'en janvier 2020 qu'elle commence à le préoccuper. Il est incapable de dire si la décoloration est apparue dès le premier été (2018), ou plus tard. Néanmoins, l'une des premières manifestations à être apparue est au débord de toit avant.

[71] Le Tribunal constate que cette dernière affirmation correspond à ce que l'on peut voir sur les images *Google Street View*, soit une décoloration au débord de toit avant.

[72] Dans le message texte du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur en mars 2020, le Bénéficiaire écrit :

Salut Maxime,

J'espère que tu vas bien. Ça fait quelques (sic) temps que je l'ai remarqué mais j'attendais de voir avec le temps si avec la pluie la situation allait s'améliorer et le bois se nettoyer. (...) [Nos soulignements]

[73] En contre-interrogatoire, l'expert des Bénéficiaires confirme avoir affirmé, lors de la visite des lieux préalable à l'audition, que la décoloration du revêtement a dû commencer très rapidement « pour que ce soit aussi pire », sans toutefois pouvoir déterminer le moment auquel la situation est devenue apparente.

[74] Un peu plus tard, ce même expert indique, relativement à la photo 19 de son rapport, que « pour que ce soit noir comme ça, ça doit faire 1-2 an que c'est comme ça ». Il ajoute avoir vu à l'audience une photo qu'il n'avait pas vue auparavant, soit les images *Google Street View* datant de mai 2019. Il ne peut confirmer que la situation était telle que représentée sur les photos en mai 2019, mais il ne peut le nier non plus.

[75] En conséquence de ce qui précède, le Tribunal est d'avis que la situation dénoncée en octobre 2020 existait *probablement* déjà en 2019.

[76] Cependant, les images *Google Street View* ne démontrent que la façade de l'immeuble et une petite portion en latéral gauche. Bien que l'on puisse voir une décoloration près du débord de toit avant, ainsi qu'au bas du revêtement en façade, près de la porte d'entrée (là où il existe une déficience que l'Entrepreneur s'est engagé à réparer), ces images ne démontrent pas l'étendue du problème.

[77] Compte tenu de ce qui précède, la prudence est de mise et le Tribunal est d'avis de statuer sur le fond du litige plutôt que de rejeter la réclamation à ce stade-ci. La preuve de l'existence probable de la situation en mai 2019 a été apportée. Cependant, la preuve n'est pas prépondérante à savoir que la situation avait atteint un degré tel que les Bénéficiaires pouvaient en soupçonner la gravité, déclenchant du coup l'obligation de dénoncer dans un délai raisonnable à compter du mois de mai 2019.



[78] Par conséquent, le Tribunal rejette le moyen d'irrecevabilité et statuera donc sur le fond de la demande.

B. Vices cachés

[79] L'article 10 du Règlement stipule:

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

(...)

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; [Nos soulignements]

[80] Est un vice caché celui qui est antérieur à la vente, n'est pas apparent et n'a pas été dénoncé, et qui entraîne un déficit d'usage le rendant impropre à l'usage auquel le bien est destiné ou qui en diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il l'avait connu⁵.

[81] La garantie prévue au Règlement contre les vices cachés a fait l'objet d'une abondante jurisprudence. Dans l'affaire *Développement P10 inc.*⁶ notre collègue et arbitre Roland-Yves Gagné s'exprime ainsi :

[145] Dans la décision *Pleau c. Figueira-Andorinha*^[15], 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^e 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^e 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 [nos soulignements; références omises].

⁵ *Code civil du Québec*, art. 1726.

⁶ *Hammoum et Développement P10 inc.*, 2021 CanLII94830 (QC OAGBRN).



[82] Il faut retenir de ce qui précède que toute anomalie de construction n'équivaut pas à vice caché. L'anomalie ou la dérogation aux normes et règles de l'art n'équivaudra à un vice caché que si elle entraîne un déficit d'usage.

[83] Sur la notion de déficit d'usage et de sa gravité :

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

[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 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.

[113] La question de déficit d'usage et (*sic*) 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.⁷

[...]

[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'un bâtiment résidentiel neuf », dans *3223701 Canada inc. c. Darkallah*^[18] :

⁷ *Hammoum et Développement P10 inc.*, précitée note 6; voir également *3223701 Canada inc. c. Darkallah*, 2018 QCCA 937 et *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 pour la question des attentes légitimes d'un acheteur d'un bien neuf.

Dossier n° S21-030701-NP

CCAC

19 novembre 2021

S/A 227



[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, « [l]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^e 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*¹⁹¹ :

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. [Nos soulignements; références omises]

[84] Ainsi, il est reconnu que les attentes légitimes de l'acheteur d'un bien neuf peuvent différer de celles de l'acheteur d'un bien usagé. De même, la comparaison du bien que prétendument affecté d'un vice caché avec un autre de même espèce, dans un contexte d'usage normal, peut aider à déterminer s'il y a un déficit d'usage.

[85] En l'instance, l'Administrateur est d'avis que la problématique dénoncée par les Bénéficiaires est une question d'esthétisme, d'appréciation purement personnelle, qui ne découle pas d'un vice caché. L'Entrepreneur abonde dans le même sens et rappelle que l'anomalie qui se manifeste par un préjudice esthétique doit, pour être couverte par le Règlement, découler « d'une problématique (i) de défectuosité, (ii) de déficit d'usage et (iii) de travail mal effectué ou de matériaux déficients (...) »⁸.

[86] Au soutien de sa position, il soumet la décision *Rousseau*⁹, rendue en 2015 par la soussignée, où l'on peut lire ce qui suit:

[98] Par ailleurs, si certains décideurs ont pu considérer comme étant exclu du Règlement le préjudice esthétique, le présent Tribunal d'arbitrage n'est pas de cet avis. Le fait que le préjudice soit uniquement ou principalement esthétique aura certainement un impact sur la décision qui sera rendue quant au remède approprié. L'équité pourra alors entrer en jeu quant à savoir si le remplacement doit être ordonné ou si, au contraire, il existe une solution alternative acceptable pour remédier à la situation. Cependant, il faut d'abord qualifier la situation avant de penser au remède approprié.

[99] Ainsi, au stade de la qualification de la problématique, à savoir s'il s'agit d'une malfaçon ou non, la nature esthétique du problème est sans importance. Ainsi, il appartient à l'inspecteur-conciliateur de qualifier le problème dénoncé dans un premier temps (malfaçon, vice caché ou vice de construction) pour ensuite vérifier, dans un deuxième temps, si la situation est couverte par le *Règlement* eu égard au

⁸ *Syndicat des copropriétaires Le Mir c. 9264-8476 Québec inc.*, 2019 CanLII 102575 (QC OAGBRN).

⁹ *Nicolas Rousseau et Noémie Leblanc c. Développement immobilier Titan inc. et La Garantie Qualité Habitation inc.*, (O.A.G.B.R.N., 2015-05-10), SOQUIJ AZ-51175797.

Dossier n° S21-030701-NP

CCAC

19 novembre 2021

S/A 227



processus de dénonciation (garantie d'un an, 3 ans ou 5 ans). Par la suite, il doit vérifier si la situation est visée par une exception prévue au Règlement. Si la situation décrite est couverte par le *Règlement* et qu'il n'y a aucune exclusion applicable, le plan de garantie doit couvrir la problématique. [Nos soulignements; références omises]

[87] Il s'agit donc de qualifier juridiquement la problématique soumise, à savoir si la coloration non uniforme (ou vieillissement inégal) du revêtement, de même que sa dégradation prématurée et la présence de moisissure découlent d'une anomalie ou d'une défectuosité telle qu'il en résulte un déficit d'usage selon les critères élaborés par la jurisprudence, et notamment les attentes légitimes de l'acheteur d'un bien neuf et les éventuels inconvénients.

[88] Les vices ou anomalies allégués sont : 1) une ventilation inadéquate derrière le revêtement de même qu'un problème de solinage; 2) le non-respect du guide d'installation et des règles de l'art; et 3) une déficience du produit Vintage Grey Plus.

[89] La question est donc de savoir si ces anomalies entraînent un déficit d'usage.

[90] Rappelons dès maintenant que le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une question de revêtement et que le remède recherché est le remplacement dudit revêtement et la correction de toutes les anomalies relatives au solinage et à la ventilation derrière le revêtement.

[91] Rappelons aussi que l'arbitre tire sa juridiction du Règlement et que son rôle est limité à vérifier si l'Administrateur a correctement analysé la situation à la lumière du Règlement¹⁰.

[92] L'arbitre n'est toutefois pas limité à évaluer la preuve que détenait le conciliateur au moment de rendre sa décision et il administre un procès *de novo*¹¹ au cours duquel toute preuve peut être apportée, même si elle n'a pas été soumise au conciliateur dans le cadre du processus de réclamation.

[93] Enfin, le fardeau de la preuve repose sur les épaules des Bénéficiaires qui contestent la décision rendue par l'Administrateur.

[94] La principale preuve des Bénéficiaires réside dans le rapport et le témoignage de leur expert.

[95] Avant de procéder à la qualification juridique de la problématique soulevée, quelques mots sur les experts des parties s'imposent.

¹⁰ *Les entreprises Réjean Goyette inc. c. Patricia Sayasen et Éric Mondou et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*, 2019 CanLII 103726 (QC OAGBRN).

¹¹ *Hammoum et Développement P10 inc.*, précitée note 6; *Les entreprises Réjean Goyette Inc. c. Patricia Sayasen et Éric Mondou et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*, précitée note 10.



Les experts

[96] L'expert des Bénéficiaires, Alain Proteau, est détenteur d'une licence d'entrepreneur général et spécialisé depuis 1983. Il a œuvré en construction et en rénovation résidentielles, commerciales et industrielles jusqu'en 2006. Il a œuvré au sein du plan de garantie de l'APCHQ et celui de l'ACQ pendant près de 15 ans, où il a effectué de nombreuses études de cas. Il affirme effectuer 300 heures de formation continue par année. Il est également inspecteur en bâtiment, consultant technique et expert. Il affirme avoir effectué plus de 5 000 inspections et réalisé plus de 500 expertises depuis 1999. Pareillement, il indique être régulièrement reconnu comme expert devant la Cour.

[97] L'expert de l'Entrepreneur, monsieur Sébastien Thivierge, est ingénieur en construction et possède une maîtrise en réhabilitation d'ouvrage d'art. Il est également détenteur d'un DEP en ébénisterie de même qu'en fabrication de meubles en série. Il enseigne en génie civil au Cégep de Trois-Rivières ainsi qu'à celui de Saint-Hyacinthe depuis 2012. Il a effectué une centaine d'expertises sur des bâtiments résidentiels et commerciaux. Il affirme être reconnu comme expert devant la Cour depuis 4-5 ans, pour un total de 5 à 8 témoignages à titre d'expert (5-6 fois devant la Cour et 2 fois en arbitrage).

[98] En l'instance, le Tribunal accorde une plus grande valeur à l'opinion émise par l'expert Thivierge en raison de ses formations professionnelles, mais aussi de son objectivité. Il ne nie pas l'existence de certaines anomalies et recommande certains correctifs. Sa méthodologie est plus méticuleuse. Son opinion trouve aussi écho dans les documents produits et est plus conforme à ce que l'on a pu observer chez les Bénéficiaires.

[99] Quant à l'expert Proteau, il possède certes une plus grande expérience en matière d'inspection et d'expertise. En revanche, sa formation professionnelle est moindre, notamment en ce qui concerne le bois et son comportement. Son témoignage est par moment contradictoire, exagéré et, à certains égards, il nie des évidences, ce qui affecte la valeur probante de son témoignage.

[100] À titre d'exemple, il indique, sous sa photo 3, que « Le bâtiment n'est pas entouré d'une végétation abondante. » Pourtant, les photos contenues à son rapport démontrent la présence de haies et de nombreux arbres matures à proximité. C'est aussi ce qui a été constaté par le Tribunal lors de la visite des lieux préalable à l'audition. Clairement, la propriété des Bénéficiaires ne se trouve pas en plein centre-ville.

[101] À la photo 23 de son rapport, l'expert indique qu'il s'agit-là d'un bâtiment en cèdre blanc de Maxi-Forêt, à l'allure recherchée par les Bénéficiaires, sans toutefois préciser qu'un autre produit a été appliqué sur ce bâtiment, en sus de l'agent de vieillissement Vintage Grey Plus.



[102] Étonnamment, il précise que, dans le cas de ce bâtiment, il y a une absence totale de ventilation derrière le revêtement, alors qu'en l'instance, il attribue la décoloration et le grisonnement inégal dont se plaignent les Bénéficiaires à une absence de ventilation adéquate derrière le revêtement. Cette comparaison détonne.

[103] Finalement, il affirme effectuer 300 heures de formation continue par année, alors que l'Association des inspecteurs en bâtiment n'en exigerait que 20. Un simple calcul mathématique suffit à démontrer l'exagération de cette affirmation. En effet, cela représente 7,5 semaines de formation continue par année à raison de 40 heures par semaine. En soustrayant les samedis et dimanches, les vacances et les jours fériés, et en tenant compte des nombreuses inspections et expertises effectuées depuis 1999, le compte n'y est pas. D'ailleurs, 5 000 inspections réalisées en 22 ans équivalent à 227 inspections par année.

[104] Ainsi, lorsque les opinions divergent, le Tribunal accorde une valeur supérieure à celle de monsieur Thivierge.

1. Manque de ventilation et problème de solins

[105] Monsieur Proteau attribue la présence de moisissure, le vieillissement non uniforme du revêtement et sa dégradation prématurée à un manque de ventilation et à un problème de solinage et recommande la réfection complète du revêtement de même que des modifications visant à corriger les problèmes de ventilation et de solinage et ce, afin de prémunir les Bénéficiaires « contre une perte prévisible du bâtiment dans un avenir rapproché. »

[106] En contre-interrogatoire, il est appelé à clarifier son témoignage. Il précise alors que le vieillissement inégal résulte d'un défaut de l'agent de vieillissement, alors que la dégradation du revêtement est causée par une ventilation déficiente.

[107] Par ailleurs, il est difficile de faire des liens entre les symptômes observés (vieillissement non uniforme, dégradation, présence de moisissure) et les vices allégués (ventilation, solinage, agent de vieillissement, non-respect des instructions et des règles de l'art), le témoignage de l'expert allant dans tous les sens.

i. Vieillissement non uniforme (décoloration)

[108] Après avoir indiqué au Tribunal les endroits où la ventilation et le solinage sont déficients, monsieur Proteau témoigne sur l'importance et les objectifs recherchés par la ventilation, soit l'élimination de l'humidité, de l'eau et de la chaleur présents derrière le revêtement.

[109] Il indique n'avoir fait aucune ouverture exploratoire et s'être fié principalement à ses observations sur le terrain, ainsi que sur des photos prises en cours de construction et fournies par les Bénéficiaires pour établir ses conclusions en lien avec la ventilation.



[110] Ainsi, malgré qu'il affirme qu'il y aura une « dégradation éminente du bois par l'humidité », il ne fournit aucun échantillon démontrant une telle dégradation.

[111] En revanche, la photo 18 de son rapport démontre un bois sain et non noirci. C'est là la seule photo soumise qui permette de voir un peu (pour le peu que l'on peut voir) ce qui se trouve sur la face intérieure (la face cachée) du revêtement de bois et qui permette de constater son état.

[112] Par ailleurs, à l'audience et dans sa décision, l'Administrateur indique que le revêtement « est bien fixé, bien aligné, bien droit et n'est pas ondulé », démontrant du coup qu'aucun désordre lié à un problème de ventilation n'a été observé.

[113] Monsieur Thivierge, pour sa part, compare les photos des différentes faces du bâtiment et les commente. Il souligne également qu'en latéral gauche, au niveau de la terrasse, là où il y a jonction de la terrasse et du revêtement sans dégagement au bas et donc, avec une ventilation réduite, il s'agit de l'endroit le moins affecté en raison de la présence accrue du soleil et de l'assèchement plus rapide du bois.

[114] Il ne note aucune anomalie au niveau de la ventilation susceptible d'expliquer la décoloration du revêtement. Au contraire, selon lui, le cèdre blanc est connu pour ses variations de couleur dans le temps selon l'exposition aux intempéries. Il s'agit d'un phénomène normal de vieillissement du bois.

[115] Comparant le bâtiment des Bénéficiaires aux autres mis en preuve par eux à des fins de comparaison, Monsieur Thivierge explique au Tribunal que la photo 23 du rapport de monsieur Proteau montre un garage qui n'a pas été traité avec le même produit. De plus, malgré l'absence totale de ventilation derrière le revêtement du garage, celui-ci ne subit aucune décoloration, d'où l'absence de corrélation entre la ventilation et la décoloration.

[116] Par ailleurs, la maison située sur le même lot que cedit garage, mais détachée de celui-ci, a été, elle, traitée avec l'agent de vieillissement Vintage Grey Plus. Elle affiche les mêmes variations de couleur que celles trouvées sur le bâtiment des Bénéficiaires.

[117] L'expert termine en indiquant que, s'il y avait un problème de ventilation, du gauchissement serait apparu au niveau du revêtement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

[118] Le Tribunal estime le témoignage de monsieur Thivierge plus probant.

[119] Le Tribunal note que la fiche technique de Maxi-Forêt concernant le produit Vintage Grey Plus met en garde contre des variations de couleur dans le temps.



[120] Il appert que le cèdre naturel est de couleur beige et tend à grisonner avec les années. L'agent de vieillissement Vintage Grey Plus, appliqué en usine sur le bois, accélère le vieillissement du bois pour lui donner une couleur grise patinée en quelques heures. Cela dit, cette couleur n'est pas figée dans le temps et elle n'empêche pas le bois de continuer à vieillir naturellement.

[121] La fiche technique du produit Vintage Grey Plus déposée au dossier du Tribunal démontre que cet agent de vieillissement ne procure aucune protection hydrofuge au bois et qu'il s'agit d'un produit dont la vocation est uniquement esthétique.

[122] Ainsi, ne s'agissant pas d'un produit visant à protéger le bois de l'eau ou de l'humidité, il en résulte que le revêtement installé sur la résidence des Bénéficiaires demeure un bois naturel, non protégé, comme l'a affirmé monsieur Thivierge, et aucune preuve probante n'a été apportée qui tende à contredire l'affirmation de monsieur Thivierge selon laquelle la situation observée est normale pour ce type de matériau.

[123] En l'instance, la preuve ne permet pas de conclure que le vieillissement non uniforme du revêtement est causé par un problème de ventilation.

ii. Moisissure

[124] Quant à l'attaque fongique mentionnée dans le rapport de monsieur Proteau, on y lit ceci :

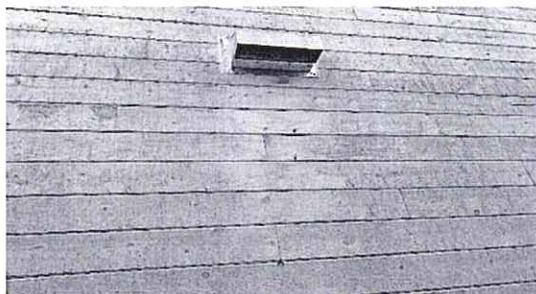
Les moisissures présentes en surface du bois sont souvent le premier signe visuel d'un début de dégradation du matériau, affectant ainsi la qualité esthétique et éventuellement la durée de vie du parement extérieur. [Nos soulignements]

[125] Le rapport de l'expert Proteau fait état, sous la photo 9, d'une « attaque fongique ayant comme conséquence de décolorer le bois et de porter atteinte à ses propriétés mécaniques. » Cependant, il n'y a aucune allégation dans le rapport ou dans le témoignage de l'expert à l'effet qu'il y aurait de la moisissure ailleurs qu'en surface.

[126] Monsieur Thivierge, quant à lui, indique que les moisissures sont un « phénomène naturel qui se développe sur des surfaces soumises aux intempéries et exposées à l'humidité. Le bois étant à l'état naturel et seulement traité avec un agent de vieillissement expose davantage le matériel à ce phénomène. » Il conclut qu'un bon nettoyage suffirait à éliminer les traces de moisissure, ajoutant que la mention *sans entretien* ne signifie pas *sans nettoyage*.

[127] D'ailleurs, monsieur Thivierge note l'absence de traces de moisissure aux endroits protégés par les soffites de même qu'aux endroits situés sous les sorties de ventilation. À titre d'exemple, il pointe la photo suivante :





[128] La décision de l'Administrateur et le témoignage du conciliateur vont aussi dans le sens d'un phénomène naturel qui n'engendre pas, dans le dossier actuel, de désordre tel qu'il en résulte un déficit d'usage.

[129] Le Tribunal ne peut attribuer la présence de moisissure au vieillissement inégal du revêtement. De même, le Tribunal ne peut conclure que la moisissure résulte d'un problème de ventilation.

iii. Dégradation du revêtement

[130] Monsieur Proteau affirme « que les propriétés mécaniques du bois montrent des signes de dégradation prématurée, dont le fendillement du bois ».

[131] Quant à monsieur Thivierge, il indique plutôt ceci en ce qui concerne la dégradation du revêtement:

Les dégradations mécaniques observées au revêtement tel que décrit au rapport de Inspec de Francheville et observé lors de la visite est constitué de fendillement dû au séchage normal du bois non protégé et de flache localisée. Il est important de noter que le revêtement de bois joue un rôle de barrière esthétique et non structural. Ainsi, l'emploi des termes « perte prévisible du bâtiment » dans la conclusion du rapport d'expertise de Inspec de Francheville semble exagéré dans ce contexte étant donné que les défauts observés sont prévisibles et normaux pour une matière organique hygroscopique non protégée. [Nos soulignements]

[132] Selon lui, il n'y a pas de pourriture sur le bâtiment. Il affirme qu'une telle affirmation doit être supportée par une preuve matérielle. De fait, pour déterminer s'il y a pourriture, le bois doit être pénétrable avec un outil, tel un crayon.

[133] En l'espèce, aucune preuve à cet effet n'a été soumise au Tribunal.

[134] Par ailleurs, monsieur Thivierge a mesuré les taux d'humidité à certains endroits. Le taux d'humidité variait entre 6% et 10% et entre 8% et 12%, selon la face en question, ces taux étant inférieurs au seuil THE normal (taux d'humidité à l'équilibre) dans la section centrale du Canada. Ces taux n'ont pas été contestés. De fait, monsieur Thivierge est le seul à avoir mesuré les taux d'humidité du revêtement.

[135] L'expert précise que le cèdre est utilisé comme revêtement extérieur en raison de sa résistance, notamment à la moisissure et à la pourriture, ce dernier étant imputréfiable. Cette affirmation n'a pas été contredite.



[136] Commentant la photo 16 du rapport de monsieur Proteau, il indique que ce type de dégradation est dû à une action externe, tel un coup de pelle lors du déneigement. Il affirme que le bois ne se dégrade pas comme ça à un (1) seul endroit si un problème de ventilation ou de solinage est en cause.

[137] Les photos 16, 19 et 22 du rapport de l'expert Proteau sont les seules portant une mention de dégradation mécanique du bois et/ou d'un début de pourriture et/ou de fendillement du bois. Aucune preuve, même testimoniale, n'est venue établir une dégradation généralisée du revêtement, et le corps du rapport fait seulement état de fendillement du bois. Le Tribunal ne peut conclure à une dégradation du revêtement sur la foi de ces seules mentions au rapport, non autrement supportées par la preuve.

[138] Considérant ce qui précède, et comme affirmé par monsieur Thivierge, il appert que le fendillement du bois s'apparente à un comportement normal du matériau, soit du bois naturel non protégé. Le fendillement ne découle pas d'un problème de ventilation.

[139] Or, le comportement normal du matériau n'est pas couvert par le Règlement en vertu de l'article 12 (2).

[140] Le procureur des Bénéficiaires insiste sur l'importance de la ventilation pour la protection du bâtiment et soumet au Tribunal l'affaire *Ménard et Doyon*¹², une décision rendue par la soussignée en 2016. Or, dans cette affaire, il existait des manifestations évidentes de gondolement du revêtement extérieur, contrairement au présent dossier où le revêtement est sain et ne gondole pas. De plus, dans cette affaire, les taux d'humidité prélevés dans le revêtement étaient plus élevés que la norme, contrairement à ce qui prévaut en l'instance. La preuve démontrait alors que le revêtement allait éventuellement s'effondrer. Le Tribunal ne peut appliquer cette décision à la présente affaire.

[141] Il ne peut non plus appliquer la décision *Espinosa*¹³ soumise par le procureur des Bénéficiaires puisque, contrairement à la situation constatée par l'arbitre Claude Dupuis, il n'y a pas ici preuve de gondolement du revêtement ni de dislocation des joints.

¹² *Patricia Ménard et Marc Doyon c. 3858081 Canada inc. (Les maisons Dominus) et La Garantie Habitation du Québec inc.* 2016 CanLII 155759 (QC OAGBRN).

¹³ *Lina Paola Daza Espinosa et Juan Camilo Mejia Valencia c. 3858081 Canada inc. (Les maisons Dominus) et La Garantie Habitation du Québec inc.* GAMM 2015-16-003, 5 octobre 2015, Claude Dupuis, arbitre.



[142] Le procureur soumet la décision *Pun*¹⁴, rendue en 2017 par la soussignée, où il est dit que la simple probabilité d'existence d'une problématique grave suffit. Or, dans cette affaire, l'Administrateur avait reconnu l'existence de certains problèmes, mais avait refusé la réclamation au motif qu'il ne s'agissait pas d'un vice majeur. Or, les expertises déposées au dossier du Tribunal étaient invasives et démontraient la présence de micro-organismes à au moins un (1) endroit. De plus, une ouverture pratiquée au cours de la visite des lieux avait démontré une détérioration avancée de la structure entourant la porte patio de même que le gonflement généralisé du revêtement. Nous sommes bien loin de la situation qui prévaut ici.

[143] Enfin, il soumet la décision *Ferland*¹⁵, également rendue en 2017 par la soussignée. Il attire l'attention du Tribunal sur le fait qu'il y est alors dit que le problème est généralisé sur plusieurs bâtiments et que la cause exacte du problème dénoncé n'a pas été déterminée. Or, dans cette affaire, l'entrepreneur, qui avait lui-même dénoncé la situation à l'Administrateur, au bénéfice des bénéficiaires, avait, par le passé, effectué des travaux sur l'une des façades de la propriété des bénéficiaires en raison d'un problème de revêtement. C'est la cause de la problématique ayant menée à ces réparations passées qui n'avait pas été déterminée, et non celle faisant l'objet de la décision rendue par la soussignée.

[144] Ceci dit, lorsque les bénéficiaires se sont par la suite plaints de problèmes affectant les autres façades de leur résidence, une preuve convaincante de la situation soumise pour décision à la soussignée a été administrée, et celle-ci démontrait entre autres l'existence d'une problématique généralisée de solinage, la présence de fourrures détériorées et une membrane pare-intempérie non continue. La soussignée a alors ordonné certains travaux correctifs et des vérifications invasives supplémentaires, vue la problématique généralisée à plusieurs bâtiments et le manque de connaissances évident de l'entrepreneur dans cette affaire. Les faits de cette cause ne s'apparentent aucunement à ceux dont il est ici question.

2. Non-respect du guide d'installation et des règles de l'art

[145] Comme indiqué plus haut, le non-respect d'une norme et des règles de l'art ne mènent pas automatiquement à une conclusion de vice caché. Pour qu'il y ait vice caché, il faut qu'il y ait un déficit d'usage qui en résulte.

[146] Monsieur Proteau affirme que l'Entrepreneur ne s'est pas conformé aux instructions du fabricant et n'a pas respecté les règles de l'art lors de l'installation du revêtement et plus particulièrement, en ce qui concerne les éléments sous-jacents au revêtement et qui visent à assurer une ventilation adéquate, telles les fourrures par exemple, de même qu'en lien avec le solinage pour l'évacuation de l'eau.

¹⁴ *Nicolas Pun c. 3858081 Canada inc. (Les maisons Dominus) et La Garantie Habitation du Québec inc.* GAMM 2016-16-006, 20 avril 2017, Me Karine Poulin, arbitre.

¹⁵ *Ferland et 3858081 Canada inc. (Maisons Dominus)*, 2017 CanLII 152271 (QC OAGBRN).



[147] L'Administrateur, quant à lui, est d'avis que l'installation du revêtement a été faite selon les instructions du fabricant.

[148] L'expert Thivierge reconnaît, pour sa part, la présence de certaines anomalies en lien avec les règles et normes en vigueur présentement. Il se dit d'avis que, dans l'ensemble, les instructions du fabricant et les règles de l'art alors en vigueur ont généralement été respectées.

[149] Cependant, dans son rapport ainsi que dans son témoignage, monsieur Thivierge confirme la présence d'une dégradation prématurée du revêtement à deux (2) endroits, telle dégradation étant anormale pour un bâtiment de cet âge, et susceptible d'en réduire sa durée de vie utile. Ces dégradations, qui découlent du non-respect des normes et règles de l'art alors en vigueur, sont donc, sous réserve de ce qui suit, couvertes par la protection offerte par le Règlement.

[150] Il s'agit du revêtement situé au-dessus du seuil de la dalle de béton de l'entrée en façade ainsi que celui situé au-dessus du seuil de la terrasse arrière.

[151] Monsieur Thivierge recommande que des correctifs soient apportés afin d'offrir un dégagement suffisant entre le revêtement et le seuil à ces endroits.

[152] Le Tribunal conclut à un déficit d'usage à ces deux (2) endroits. En effet, il ne s'agit pas d'anomalies anodines et sans conséquences.

[153] Ainsi, en ce qui concerne la zone identifiée comme se situant au seuil de l'entrée en façade, l'Entrepreneur s'est engagé à apporter les correctifs. Le Tribunal en prend acte et lui ordonne de procéder aux correctifs requis selon les normes et règles de l'art en vigueur. N'eût été son engagement à le faire, le Tribunal le lui aurait ordonné.

[154] Quant à la zone située au-dessus de la terrasse arrière, la preuve non contredite démontre que la terrasse n'a pas été construite par l'Entrepreneur et qu'il s'agit d'un ajout des Bénéficiaires, post-construction. Conséquemment, le Tribunal n'ordonnera aucun correctif, s'agissant d'une exclusion prévue au Règlement à l'article 12 (3).

[155] Outre ces deux (2) zones spécifiques, la preuve ne permet pas de conclure à la présence d'un déficit d'usage découlant du non-respect allégué des instructions et des normes et règles de l'art alors en vigueur, contrairement à ce qui prévalait dans l'affaire *Ménard et Doyon*¹⁶.

[156] Un long débat relatif au guide d'installation et aux règles en vigueur à l'époque de la construction a eu lieu. Vu les conclusions selon lesquelles il n'existe aucun déficit d'usage, il n'est pas nécessaire de décider si les normes et règles alors en vigueur ont été respectées.

¹⁶ *Patricia Ménard et Marc Doyon c. 3858081 Canada inc. (Les maisons Dominus) et La Garantie Habitation du Québec inc.*, précitée note 12.

Dossier n° S21-030701-NP

CCAC

19 novembre 2021

S/A 227



[157] La question du respect des instructions du fabricant et des règles de l'art étant en lien avec les problèmes allégués de ventilation et de solinage traités plus haut, le lecteur est référé aux constats qui y sont faits.

3. Déficience du produit Vintage Grey Plus

[158] L'expert Proteau est d'avis qu'une déficience de l'agent de vieillissement est en cause et contribue à la problématique observée de vieillissement inégal.

[159] Monsieur Proteau affirme que l'agent de vieillissement ne fait pas son travail et que la moisissure « vient manger la patine du bois ». Or, comme on l'a vu plus haut, l'agent de vieillissement Vintage Grey Plus n'a pas pour objectif de protéger le bois comme le ferait une peinture ou une teinture. Il n'apporte aucune protection hydrofuge. Il ne fait qu'accélérer le vieillissement du bois et lui procurer un effet gris patiné plus rapidement, sans pour autant freiner le vieillissement naturel du bois.

[160] Les différentes photos déposées au dossier tendent à démontrer que le vieillissement du bois se fait différemment selon l'environnement où il se trouve.

[161] Lors de la visite des lieux, le Tribunal a été à même de constater que la coloration de chaque façade est relativement uniforme sur la façade en question, mais que les façades entre elles présentent des variations importantes. Il est également noté qu'une certaine uniformité dans les variations apparaît. Par exemple, les zones situées près des débords de toit sont plus brunâtres et celles situées près des zones d'accumulation d'eau et de neige sont gris plus foncé. Les endroits moins exposés au soleil sont également plutôt gris pâle alors que ceux très exposés sont d'un brun rougeâtre.

[162] Malgré ces constats, et malgré que l'on pourrait être porté à croire que le produit de Maxi-Forêt est déficient, un (1) seul autre bâtiment semble faire l'objet d'une plainte auprès de Maxi-Forêt. Cette preuve relève néanmoins plus du oui-dire qu'autre chose et il ne peut en être tenu compte.

[163] Quant aux photos déposées à des fins comparatives, on note les mêmes variations, selon une échelle variable, en fonction de l'environnement et de l'exposition au soleil.

[164] Ainsi, la comparaison du bâtiment faisant l'objet de la présente décision avec divers bâtiments ne permet pas de conclure de manière prépondérante que le produit Vintage Grey Plus est affecté d'une déficience quelconque.

[165] Le procureur des Bénéficiaires soumet une (1) décision¹⁷ de la Cour du Québec, chambre civile, division des petites créances, où elle est saisie d'un problème de défectuosité d'un produit fabriqué par Maxi-Forêt.

¹⁷ *Steve Gagnon et Marie-Claude Bédard c. Canac-Marquis Grenier Ltée et al*, 2017 QCCQ 2218 (CanLII).
Dossier n° S21-030701-NP
CCAC
19 novembre 2021
S/A 227



[166] Or, dans cette affaire, le défaut du produit a été prouvé, soit l'écaillage du vernis. Il ne s'agit aucunement d'une situation s'apparentant à celle faisant l'objet de la présente décision.

Autres facteurs à considérer

[167] Comme l'indique la Cour dans l'affaire *Fortin c. Mazda Canada inc.* citée plus haut dans *Développement P10*¹⁸, la question de savoir si un déficit d'usage présente un caractère suffisamment grave pour constituer un vice caché donnant ouverture à la garantie s'évalue, entre autres, en tenant compte des inconvénients actuels ou prévisibles, ainsi que des attentes légitimes d'un acheteur d'un bien neuf.

[168] Une longue preuve a été administrée relativement aux attentes des Bénéficiaires eu égard à l'apparence souhaitée. De plus, dans son témoignage, monsieur Trudel a beaucoup insisté, en réplique aux allégations que le bâtiment serait tout simplement sale, pour dire qu'il souhaitait un revêtement sans entretien, d'où leur refus d'un bois teint ou peint.

[169] Ce dernier élément, *sans entretien*, a été soulevé à de nombreuses reprises, mais peu de preuve a été administrée à savoir ce qui constitue de l'entretien et plus précisément, ce qu'est un revêtement ne nécessitant aucun entretien.

[170] Lorsque questionné à savoir s'il souhaite que le revêtement en place soit remplacé par un produit identique dans l'éventualité où le Tribunal ferait droit à la demande, monsieur Trudel affirme que oui, si on lui garantit qu'il obtiendra le résultat souhaité, soit ce qui a été vu sur les photos d'inspiration ayant guidé leur choix.

[171] L'Entrepreneur de même que les experts se sont prononcés sur le produit Vintage Grey Plus et sur des mesures correctives.

[172] La preuve démontre que Maxi-Forêt a, depuis, changé la formulation de son produit Vintage Grey Plus pour y ajouter une huile colorante. Cet ajout requiert qu'un entretien soit fait occasionnellement pour protéger le bois. Les Bénéficiaires ne veulent pas d'un produit requérant un entretien.

[173] Le Tribunal note qu'en annexe à son rapport, l'expert Proteau joint ce qui apparaît être un document d'information relativement au produit LifeTime, soit le produit qu'il recommande d'utiliser en remplacement du Vintage Grey Plus. Il intitule son annexe : « Documentation de l'agent de vieillissement LifeTime spécifiant la définition de Aucun entretien ». On y lit ceci :

Aucun entretien

Aucun entretien ultérieur requis, dont sablage et peinture périodiques (sic). Aucune décoloration ni usure. [nos soulignements]

¹⁸ *Hammoum et Développement P10 inc.*, précitée note 6.



[174] L'on comprend donc que l'entretien auquel il est fait référence est un entretien au sens de *rafraîchir le fini du revêtement*, comme c'est le cas pour un bâtiment peint ou teint. Il ne s'agit pas de l'absence totale d'entretien au sens de lavage annuel.

[175] Le dépôt de saleté en provenance de l'environnement et la présence de moisissure sont des phénomènes normaux, notamment en présence d'un bois à l'état naturel, sans protection.

[176] Tenant compte des attentes élevées et légitimes des Bénéficiaires, acheteurs d'un bien neuf, le Tribunal ne retient pas l'argument voulant que le lavage périodique du revêtement pour y enrayer les traces de saleté et de moisissure constitue un inconvénient suffisamment grave pour un acheteur d'un bien neuf pour donner ouverture à la protection prévue au Règlement.

[177] Par ailleurs, en ce qui concerne la dégradation prématurée du revêtement, sauf aux deux (2) endroits identifiés spécifiquement, il n'y a pas de dégradation généralisée du revêtement, et les dégradations identifiées par l'expert Thivierge s'expliquent aisément par le fait qu'il y a absence de dégagement entre le dernier rang de revêtement et le seuil du balcon à l'avant, et le seuil de la terrasse, sur le côté latéral gauche. Le Tribunal ne peut conclure en faveur des Bénéficiaires et ordonner la réfection complète du revêtement extérieur. Le revêtement est solide, bien fixé et non gondolé.

[178] Quant à la déception des Bénéficiaires eu égard au vieillissement inégal du revêtement, la preuve est contradictoire en ce qui concerne les représentations faites aux Bénéficiaires par l'Entrepreneur et par son sous-traitant relativement au vieillissement et à l'uniformité de la coloration au fil du temps. Le Tribunal n'est pas en mesure de constater un manquement à un engagement contractuel de la part de l'Entrepreneur, contrairement à ce qui prévalait dans l'affaire *Développement P10*¹⁹ où l'on y lit ce qui suit :

[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'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales, quant à l'absence du revêtement de polyuréthane prévu au contrat^[22] 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.²⁰[Nos soulignements; références omises]

¹⁹ P10

²⁰ *Hammoum et Développement P10 inc.*, 2021 CanLII94830 (QC OAGBRN).

Dossier n° S21-030701-NP

CCAC

19 novembre 2021

S/A 227



[179] Dans cette affaire, l'arbitre Gagné conclut à l'existence d'un vice caché. Il s'agit d'un cas où l'Entrepreneur a manqué à ses obligations contractuelles en omettant de recouvrir le plancher de béton d'un polyuréthane, d'où l'apparition généralisée de taches à la grandeur du plancher. La pose d'un scellant en acrylique plutôt qu'en polyuréthane requerrait que les Bénéficiaires des six (6) unités procèdent à l'application d'un scellant en acrylique à la grandeur du plancher et ce, à chaque année. Selon l'arbitre, il s'agit d'un vice caché.

[180] Nous notons néanmoins que les décisions auxquelles réfère l'arbitre Gagné²¹ lorsqu'il traite du préjudice esthétique et des attentes des acheteurs sont toutes liées à des cas où l'on observait un résultat anormal et où l'on ne pouvait faire un usage normal du bien.

[181] En l'instance, l'Entrepreneur n'a pas manqué à ses obligations contractuelles. Par ailleurs, le nettoyage occasionnel du revêtement ne constitue pas un inconvénient, n'est pas anormal et ne nuit pas à l'usage normal du bien.

[182] De l'avis du Tribunal, les seules attentes légitimes d'un acheteur d'un bâtiment neuf ne peuvent servir à conclure à un vice caché en l'absence d'autres éléments de preuve militant en faveur de l'existence d'un vice, tels une défectuosité du bien, un rendement anormal ou un manquement contractuel de l'Entrepreneur.

[183] Au plan contractuel, la preuve a démontré que le produit installé est bien celui choisi par les Bénéficiaires. De plus, et cela n'est pas contredit, le produit a été acheté et installé par l'Entrepreneur, après que les Bénéficiaires ont eu arrêté leur choix sur le produit vendu par Maxi-Forêt.

[184] Il importe peu que le produit choisi ne fût pas le premier choix de l'Entrepreneur, ni même qu'il ait émis des réserves quant au résultat final, comme ce dernier l'a affirmé dans son témoignage. L'Entrepreneur en construction étant un professionnel, il devait refuser d'installer ce produit s'il ne le croyait pas approprié. Ainsi, l'Entrepreneur ne peut aujourd'hui nier sa responsabilité²². Cependant, sa responsabilité en vertu du Règlement n'est pas engagée vu les conclusions auxquelles en arrive le Tribunal.

[185] Dans son rapport, l'expert Proteau affirme :

Il est évident qu'il serait difficile de revendre cet immeuble à bon prix dans son état actuel, compte tenu des multiples désordres qui en réduisent la valeur et dont vous avez maintenant connaissance.

(...) [Nos soulignements]

²¹ *Hammoum et Développement P10 inc.*, précitée note 6.

²² KARIM, Vincent, *Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3^e éd., CAIJ, 2021.

Dossier n° S21-030701-NP

CCAC

19 novembre 2021

S/A 227



[186] Il est vrai que des anomalies ont été notées sur le bâtiment. Il est aussi vrai qu'un acheteur d'un bien neuf est en droit de s'attendre à une construction conforme aux normes et règles en vigueur. Cependant, et sans émettre d'opinion relative au respect ou non des règles en vigueur au moment de la construction, la seule présence de non-conformités ne suffit pas à faire droit au recours entrepris²³.

[187] Rappelons, en outre, que le rôle du Tribunal n'est pas de déterminer toutes les conséquences probables de ces non-conformités et la présente décision ne dispose que des questions soumises en l'espèce.

[188] En effet, le Tribunal n'est ici saisi que de l'appel de la décision de l'Administrateur et son pouvoir de révision est limité à cette décision.

[189] Aussi, si des désordres découlent éventuellement du non-respect d'une norme, par exemple une norme incendie (ou autre), les Bénéficiaires ne perdent pas leur droit de saisir à nouveau l'Administrateur pendant la durée de la garantie.

[190] Les Bénéficiaires sont inquiets de l'impact sur la valeur marchande de leur propriété²⁴ du rapport de monsieur Proteau qu'ils devront divulguer lors d'une vente éventuelle. Ceci dit, rien dans la preuve n'a établi un ordre de grandeur de la possible baisse de valeur et le Tribunal ne peut, de manière arbitraire, déterminer une telle valeur et conclure que celle-ci justifie, à elle seule, à conclure à un vice caché et d'ordonner la réfection complète du revêtement ainsi que la correction de toutes les problématiques soulevées par l'expert Proteau, d'autant plus que le Tribunal ne se prononce pas sur l'existence ou non de manquements de cette nature.

Frais

[191] Quant aux frais du présent arbitrage, et conformément à l'article 123 du Règlement, le Tribunal déclare que ceux-ci seront assumés par l'Administrateur.

[192] En ce qui concerne les frais d'expertise, l'article 124 du Règlement prévoit que l'arbitre doit déterminer les frais d'expertise pertinents qui doivent être remboursés aux Bénéficiaires par l'Administrateur.

[193] En l'espèce, le Tribunal accorde un remboursement au montant de 4 527,15 \$, soit les factures 21-0912, 21-0719 et 21-0913.

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE en partie la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

²³ *Hammoum et Développement P10 inc.*, précitée note 6.

²⁴ *Fortin c. Mazda Canada inc.*, 2016, QCCA 31; *Diane Bellehumeur c. Groupe J.F. Malo Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc.*, précitée note 7.



PREND ACTE de l'engagement de l'Entrepreneur à procéder aux travaux correctifs relatifs au dégagement insuffisant au seuil d'entrée de la façade avant et lui **ORDONNE** d'effectuer lesdits travaux dans les 45 jours suivant la réception de la présente sentence et, **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur de se conformer, **ORDONNE** à l'Administrateur de prendre en charge lesdits travaux dès l'expiration du délai;

ORDONNE à l'Administrateur de rembourser aux Bénéficiaires les frais d'expertise raisonnables au montant de 4 527,15 \$, conformément à l'article 124 du Règlement, dans les 30 jours suivant la réception de la présente sentence;

CONDAMNE l'Administrateur à payer la totalité des frais d'arbitrage conformément à l'article 123 du Règlement;

Kirkland, ce 19 novembre 2021



Me Karine Poulin, arbitre CCAC

Procureurs :

Bénéficiaires :

Me Pierre Soucy

LAMBERT THERRIEN AVOCATS

Entrepreneur :

Me Jean-Éric Guindon

BÉLANGER SAUVÉ S.E.N.C.R.L.

Administrateur :

Me Pierre-Marc Boyer

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)



