

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Chapitre B-1.1, r. 8)

---

CANADA  
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 122789-8276  
N° dossier CCAC : S22-101001-NP

---

Entre

**Rose Estacio Evaristo**  
et **Luc Boisvert**  
Bénéficiaires

ET

**Jacques Cloutier et fils Inc.**  
Entrepreneur

ET

**Garantie Construction Résidentielle (GCR)**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : Luc Boisvert  
Yves Gravel  
Patrice Dubreuil  
Mario Roy (rapport écrit)  
Martin Roy, ing. (rapport écrit)

Pour l'Entrepreneur : Sébastien Cloutier

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Nancy Nantel  
Anne Delage

Date de l'audience : 30 mai 2023

Date de la sentence arbitrale : 14 juin 2023

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRES:

Rose Estacio Evaristo  
Luc Boisvert  
767 rue Marie-Gérin-Lajoie  
Terrebonne, Qc. J6Y 0K5

### ENTREPRENEUR :

Jacques Cloutier & Fils  
a/s Sébastien Cloutier  
2472 rue du Toucan  
Laval, Qc. H7L 0A8

### ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle  
a/s M<sup>e</sup> Nancy Nantel  
4101 3<sup>e</sup> étage, rue Molson  
Montréal, Qc. H1Y 3L1

## LISTE DES PIÈCES

Lors de la visite des lieux avant l'audience, le Tribunal d'arbitrage soussigné a pris six photos, envoyées aux parties par courriel avant l'audience, soit :

- T-1 763 à gauche
- T-2 763 à gauche
- T-3 767 à droite
- T-4 767 à gauche
- T-5 771
- T-6 771 Poteau à droite

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

#### Document(s) contractuel(s)

- A-1B Contrat préliminaire signé par les premiers Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 13 janvier 2017;
- A-2B Contrat de garantie signé par les premiers Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 13 janvier 2017;
- A-3B Formulaire d'inspection pré-réception signé par les premiers Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 15 mars 2017;
- A-4B Acte de vente daté du 15 janvier 2019 entre les premiers Bénéficiaires et Rose Estacio Evaristo et Michel Hubert;
- A-5B Acte de vente daté du 3 février 2022 entre Michel Hubert et Luc Boisvert;

#### Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-6B Formulaire de dénonciation daté du 2 mai 2022;
- A-7B Formulaire de réclamation le 23 mai 2022;
- A-8B Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 27 mai 2022, incluant:
  - Formulaire de dénonciation daté du 2 mai 2022 (voir A-6);
  - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);



Correspondance(s) -

A-9B Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur daté du 28 juin 2022, incluant :

Plans de l'immeuble;

Lettre aux propriétaires pour problèmes de condensation datée du 3 octobre 2019;

Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

A-10B Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-11B Rapport de l'expertise de l'entretail faite le 28 (sic!) mars 2022 par Mario Roy de CIVQP mandaté par le Bénéficiaire;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-12B En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 23 septembre 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur datés du ou vers le 28 septembre 2022;

A-13B Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 14 octobre 2022, incluant:

Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 10 octobre 2022;

Décision de l'Administrateur datée du 23 septembre 2022 (voir A-12);

Lettre de nomination de l'arbitre datée du 14 octobre 2022;

A-14B Curriculum Vitae de la conciliatrice Anne Delage.

Aussi dans ce dossier :

A l'audience :

A-15B Déclaration de copropriété

A-16B Certificat de localisation

Le Bénéficiaire a produit les documents suivants :

B-1B : facture de mars 2022.

B-3B Rapport d'expert du 30 janvier 2023 Martin Roy ing.

B-4B Lien de l'émission La Facture

L'Entrepreneur a produit le document suivant :

E-1B Courriel de l'Entrepreneur du 2 février 2022.

INTRODUCTION.....	4
PREUVE ET PLAIDOIRIES À L'AUDIENCE .....	7
Introduction .....	7
Point 1 – La ventilation du toit et la facture de Mario Roy, inspecteur en bâtiment .....	7
Introduction : l'émission La Facture du 25 janvier 2022 à Radio-Canada.....	7
Luc Boisvert.....	9
Patrick Dubreuil .....	10
Yves Gravel.....	10
Sébastien Cloutier .....	11
Anne Delage.....	11
Procureure de l'Administrateur .....	13
Plaidoiries écrites .....	13
DÉCISION SUR LE POINT 1 .....	16
La Cour d'appel et le sens à donner à la « pertinence » .....	16
Les faits à la lumière du droit applicable.....	20
Point 2 Le mur de soutènement.....	23
Introduction.....	23
Luc Boisvert.....	24
Patrick Dubreuil .....	25
Yves Gravel.....	25
Sébastien Cloutier .....	26
Anne Delage.....	28



Procureure de l'Administrateur .....	30
DÉCISION SUR LE POINT 2 .....	30
Le délai de dénonciation.....	30
La couverture du plan de garantie .....	30
L'application du droit à la preuve .....	33
Absence de vice majeur.....	33
Absence du vice caché pour le 763 .....	34
Le colmatage n'est pas ici couvert par l'Administrateur du plan de garantie.....	37
Les fissures horizontales et le rapport de l'ingénieur Roy .....	38
Conclusion sur le point 2.....	39
COÛTS DE L'ARBITRAGE.....	40
CONCLUSION.....	40

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier S22-101001-NP à la suite d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires Evaristo et Boisvert, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 10 octobre 2022, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 14 octobre 2022.
- [2] Les Bénéficiaires ont produit leur demande d'arbitrage en vertu de l'Article 19<sup>1</sup> du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*).
- [3] Les différends qu'ils demandent au Tribunal d'arbitrage de trancher sont :
- [3.1] Point 1 La facture de leur inspecteur concernant la toiture ;
- [3.2] Point 2 Fissures au mur de soutènement.
- [4] Les premiers bénéficiaires ont signé leur formulaire de pré-reception le 15 mars 2017 (pièce A-3B), avec date convenue de fin des travaux le 5 avril 2017.
- [5] La Bénéficiaire Evaristo a acquis le bâtiment résidentiel le 15 janvier 2019 (pièce A-4B) et le Bénéficiaire Boisvert le 3 février 2022 (pièce A-5B).
- [6] Leur dénonciation a été faite en leur nom par le Bénéficiaire voisin, Yves Gravel, le 2 février 2022, toutefois, la GCR leur ayant dit qu'ils devaient faire eux-mêmes une dénonciation, ils ont envoyé leur dénonciation le 2 mai 2022 (pièce A-6B).
- [7] Dans le cahier de pièces de l'Administrateur, on trouve le courriel de l'Entrepreneur à l'inspectrice-conciliatrice du 28 juin 2022 (pièce A-9B) :

Vous trouverez en pièce jointe, la lettre envoyée aux clients en octobre 2019 ainsi que le plan de l'ingénieur en structure pour l'immeuble du 771, 767 et 763 MGL.

Plus spécifiquement, pour le mur de soutènement arrière, c'est à la page 10, à la coupe 6, vous avez le détail de l'armature du mur. Vous verrez aussi que le sol doit avoir une pente positive.

Et si je peux me permettre de renchéirir mon point en lien avec les fissures observés, cela est causé, à mon avis par les pentes négatives sur le terrain de

<sup>1</sup> 19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur [...].



l'unité du milieu soit le 767. Et je ne parle pas ici des micros fissures du côté de l'allée véhiculaire mais bien des endroits sur le dessus du mur visible à l'arrière dans les cours.

Ce genre de pression au milieu du mur est causé par le gonflement du sol en hiver par le gel/dégel. Le sol fait une pression au milieu du mur vu que le sol est gorgé d'eau. L'eau s'infiltré le long du mur en abondance parce qu'il y a une pente inversée qui est, selon moi, apparu lors des travaux pour la piscine. On le voit clairement avec le pavé qui penche vers l'intérieur et surtout, avec l'espace sous les clôtures entre le bas de la clôture et le sol.

À l'extrémité de la cour, il n'y a presque pas d'espace sous la clôture et au mur de soutènement, il y a 6 à 8 pouces de haut entre le sol et la clôture. Donc, toute l'eau qui tombe dans la cour se dirige vers le mur rendant le sol trempé en permanence. En plus, comme nous a mentionné le propriétaire, toute la neige de l'hiver est pelletée sur le terrain donc, à la fonte de la neige, toute l'eau demeure sur le terrain au lieu de s'évacuer vers l'arrière comme notre aménagement de base avait été fait.

Si cela s'était produit ailleurs, probablement que nous pourrions avoir un problème mais, comme ce type de situation n'est pas arrivé ailleurs, sauf pour 4 cas dans les extrémités et cela étaient dus aux travaux, je crois que cela n'est pas de notre responsabilité.

Les modifications à notre aménagement de base ont pour moi, causé ce problème de fissure. Le sol exerce une pression énorme sur le mur et comme nos poutres d'acier qui servent pour la structure du balcon sont fixes, cela fait que l'ancrage a fait briser le béton. Mais, cela n'enlève quand même rien à la solidité du mur à long terme pour autant que les propriétaires corrigent rapidement le problème de pente négative et scellent les fissures pour limiter l'eau de s'y infiltrer.

Nous avons livré la maison aux premiers acheteurs le 5 avril 2017 donc, ce mur de soutènement a été construit à l'automne 2016. Les propriétaires actuels ont vu quelque chose pour la première fois au printemps 2021, soit 5 ans après sa construction et ont fait leur dénonciation en mai 2022. Je crois que tout ce temps écoulé démontre que les travaux d'aménagements pour la piscine et autour de celle-ci sont la cause du problème vu l'apparition de la forte pente négative vers le mur de soutènement. [...]

[8] L'Administrateur a rejeté leur réclamation :

Au cours du mois d'avril 2021, soit en quatrième année de garantie, les bénéficiaires constatent des fissures dans le mur de fondation supportant l'extrémité de la galerie arrière, laquelle galerie recouvre entièrement une allée véhiculaire permettant l'accès aux garages des unités.

L'entrepreneur mentionne que le mur est construit en béton armé tel que le plan de l'ingénieur et que la pente du terrain a été modifiée du côté extérieur du mur de fondation pour la construction de la piscine et que c'est à la suite de ces travaux que les bénéficiaires ont constaté les fissures. Il mentionne aussi que bien qu'il ait observé les fissures en avril 2021, il n'a fait aucune promesse aux bénéficiaires pouvant leur laisser croire qu'il effectuerait des réparations au mur de béton.



Lors de sa visite, l'administrateur a pu constater une fissure verticale de type capillaire et des fissures au niveau des ancrages situés aux extrémités de la galerie des bénéficiaires, sous les cloisons séparant la propriété des bénéficiaires et de celle des voisins, soit le 763 et le 771.

La configuration des fissures au niveau des ancrages de la galerie au mur de béton permet de conclure que le mur a subi un léger déplacement latéral vers l'intérieur, en direction de l'allée véhiculaire, attribuable à la modification du remblai extérieur fait pour l'aménagement de la piscine.

L'administrateur est d'avis que cette situation ne peut être imputée aux travaux de l'entrepreneur d'origine.

L'administrateur est aussi d'avis que les délais de dénonciation sont déraisonnables puisque les bénéficiaires ont dénoncé la situation plus de douze mois après le premier constat et que finalement, les dommages constatés ne satisfont pas les critères du vice majeur.

En ce qui concerne le point 2, la visite des lieux nous a permis de constater qu'il s'agit d'une situation qui résulte d'une mauvaise utilisation du bâtiment.

Or, voici ce que le paragraphe 3 de l'article 29 [NOTE du Tribunal : l'article 29 est l'article miroir de l'article 12 pour les bâtiments non détenus en copropriété] du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit dans de telles circonstances :

*29. Sont exclus de la garantie : 3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;*

Dans les circonstances, l'administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 2.

[9] Dans leur demande d'arbitrage (pièce A-13B), les Bénéficiaires écrivent :

En ce qui concerne les fissures du mur de soutien des balcons, la conception du mur doit être suffisante pour supporter des poussées latérales, tel une piscine. Cette situation est une anomalie de conception et doit être couvert par la garantie de la GCR pour 5 ans. La GCR se dégage de ses obligations de faire réparer les fissures et corriger le mur. Lors de la visite de mme delage avec monsieurs cloutier. Mme delage a clairement dit que le type de piscine installée n'effectuait aucune poussée sur le sol du a sa coque en fibre de verre rigide. Monsieurs cloutier pour sa part blame le remblais autour de la piscine en mentionnant que le sol a descendu de quelques pouces. Si le mur construit par monsieurs cloutier ne peut supporter un mouvement de sol de quelques pouces et que ce meme mur est un mur de soutien pour 3 balcons de plusieurs tonnes,b je crois que le mur doit etre plus solide !! De plus au printemps 2021 monsieurs cloutier est venu voir le mur et devait revenir avec des solutions ce qu'il n'a jamais fait. Il a fallu ouvrir une reclamation au printemps 2022 car monsieurs cloutier ne s'était jamais représenté chez nous. Alors lorsqu'on me dit que jai attendu longtemps avant de réclamer a gcr , je me fiais sur la bonne foi de monsieurs cloutier.



De plus mme delage mentionne que l'inspection peut etre remboursée si elle a servie a prouver des points supplémentaires.

j'ai dû payer pour inspecter le toit pour découvrir un problème beaucoup plus important que la ventilation. C'est ce que l'entrepreneur devait corriger. L'isolant est à remplacer, de la décontamination est à faire puisqu'il y a présence de moisissures. Ce n'est pas GCR qui m'a avisé de la problématique du toit. Seule une inspection en bonne et due forme a démontré le problème. Sans ça, GCR n'aurait rien fait.

Pour toutes ces raisons je conteste la decision et demande arbitrage et remboursement de mes frais d'inspection.

## **PREUVE ET PLAIDOIRIES À L'AUDIENCE**

### **Introduction**

[10] L'audience a été précédée d'une visite des lieux par le Tribunal soussigné, en présence des trois voisins/Bénéficiaires, Yves Gravel, Luc Boisvert et Patrick Dubreuil, de Sébastien Cloutier (Entrepreneur), de l'inspectrice-conciliatrice Anne Delage et de la procureure de la GCR M<sup>e</sup> Nancy Nantel.

[11] Les dossiers des trois voisins/Bénéficiaires ont fait l'objet d'une audition commune, soit les dossiers (1) S22-100701-NP, Yves Gravel, 763 (2) S22-101001-NP Luc Boisvert et Rose Estacio Evaristo, 767 et (3) S22-101301-NP Patrick Dubreuil et Karène Lapointe, 771.

### **Point 1 – La ventilation du toit et la facture de Mario Roy, inspecteur en bâtiment**

#### **Introduction : l'émission La Facture du 25 janvier 2022 à Radio-Canada**

[12] L'émission La Facture du 25 janvier 2022<sup>2</sup> a été citée plus d'une fois à l'audience, comme élément (ou un des éléments) entraînant le rapport d'inspection de Mario Roy des 28 et 29 mars 2022 dont les Bénéficiaires demandent le remboursement de la facture.

[13] Le contenu de cette émission :

[13.1] n'a pas fait l'objet d'une objection quand le Bénéficiaire Gravel a produit le lien internet de l'émission avec sa plaidoirie écrite au nom de tous les Bénéficiaires ;

[13.2] n'a pas fait l'objet d'une objection à la preuve quant à son contenu ni d'une contre-preuve.

[14] Le Tribunal ne fait ici que narrer brièvement son contenu, sans se prononcer sur sa véracité, n'étant saisi que d'une réclamation pour le remboursement de frais d'expertise encourus après la diffusion de l'émission.

[15] L'émission de Radio-Canada mentionne que :

[15.1] un problème est survenu en banlieue « au nord de Montréal » ;

<sup>2</sup> <https://ici.radio-canada.ca/tele/la-facture/site/episodes/599747/gcr-garantie-maison-construction-ecofrais-erreur-prix?isautoplay=true>





- [15.1.1] les Bénéficiaires ont affirmé à l'audience qu'il s'agit en fait d'une maison sur leur rue, rue qui a été vue par le soussigné lors de la visite des lieux ;
- [15.1.2] la procureure de l'Administrateur a confirmé que c'était bien une maison sur la même rue ;
- [15.2] d'après la propriétaire de la maison, l'Administrateur a minimisé la problématique de contamination en ne statuant pas qu'il fallait décontaminer (retirer la moisissure) et la bénéficiaire a dû se pourvoir en arbitrage ;
- [15.3] *pendant l'arbitrage* (aucune décision arbitrale n'est citée pour cette maison), l'Administrateur a accepté de prendre en charge la décontamination, réfection du toit et la pose de grilles pour la ventilation ;
- [15.4] l'expert invité par Radio-Canada à cette émission est le même Mario Roy, inspecteur en bâtiment, que celui mandaté par les Bénéficiaires dans notre dossier ;
- [15.4.1] Mario Roy y affirme avoir vu de la moisissure dans la maison d'une acheteuse (Madame G.) et que quarante maisons voisines qu'il a inspectées sont susceptibles de développer le même problème si on ne fait pas de travaux correctifs ;
- [15.5] trente maisons du secteur ont fait l'objet de dénonciation auprès de la GCR ;
- [15.6] des travaux correctifs ont été faits, des remboursements accordés.
- [16] Le Tribunal note, sans commentaire, que le montage de l'émission n'est pas linéaire : on y parle d'un cas (banlieue nord sans précision mais qui est celui sur la rue objet du présent arbitrage) puis d'un second cas, mais ;
- [16.1] l'émission commence avec le premier cas ;
- [16.2] puis narre un second cas à Saint-Zotique qui ne concerne pas une toiture et où une bénéficiaire a obtenu une sentence arbitrale qui rejette la position de l'inspecteur de la GCR ;
- [16.3] puis revient au premier cas de la banlieue nord où la GCR a accepté de prendre en charge les travaux pendant l'arbitrage mais sans référence à une sentence arbitrale.
- [17] Les Bénéficiaires affirment qu'à la suite de cette émission du 25 janvier 2022, ils ont demandé au même Mario Roy, inspecteur vu à la télévision, d'effectuer une inspection de leur maison respective, qui s'est effectuée le 29 mars 2022.
- [18] Les Bénéficiaires dans chacun des trois dossiers réclament chacun le remboursement de \$695 plus taxes pour le rapport d'expert de Mario Roy sur l'inspection de leur toit.





[19] Le Tribunal n'a pas à trancher les éléments du contenu de l'émission La Facture du 25 janvier 2022, mais si le *Règlement* permet au Tribunal d'ordonner à l'Administrateur le remboursement des frais de cette expertise.

### **Luc Boisvert**

[20] Luc Boisvert affirme que s'ils n'avaient pas fait venir cet inspecteur-là, la seule chose qui aurait été modifiée à leur toit aurait été les maximums et les grilles de ventilation sur les façades avant et arrière.

[21] En faisant ce rapport, ce qui a été prouvé est que l'entretoit est complètement pourri, que la cellulose est pourrie, il ne croit pas que les autres propriétaires sur la rue ont fait faire ce rapport, ces autres propriétaires ont eu des maximums et des grilles, alors qu'eux (dans le présent dossier) ont prouvé que la cellulose doit être complètement changée.

[22] C'est pour cela qu'ils veulent que les frais soient remboursés parce que si on n'avait pas fait ce rapport, on n'aurait pas prouvé que l'entretoit était pourri et qu'il fallait y avoir une décontamination et changer complètement la cellulose.

[23] Ce rapport a prouvé qu'il fallait plus que de nouveaux maximums.

[24] En plaidoirie, il ajoute ce qui suit.

[25] La GCR savait depuis longtemps qu'il y avait des problèmes avec les maisons d'ici, et en tant qu'organisme supposé de protéger les acheteurs de maison, ils auraient dû envoyer des lettres.

[26] On est dans un monde où tout se fait légalement, envoyer un courriel dans le cloud, ça ne marche pas comme cela.

[27] Comme les maisons se vendent rapidement et que les gens changent, une lettre recommandée envoyée à la porte aurait été plus responsable venant d'une compagnie comme GCR, d'engager des huissiers, envoyer des lettres, pour dire « regardez, il y a un problème avec votre maison, on est dans le dossier, on va les faire inspecter vos maisons, soyez sans crainte on va s'occuper de vous on est là pour cela ».

[28] Eux quand ça été le temps d'engager un expert, ça a pris quatre jours à Monsieur Gravel pour trouver l'expert, comment cela se fait-il que GCR a pris dix mois pour qu'Englobe vienne.

[29] Leur expert est venu en mars 2022, Englobe est venu seulement en janvier 2023, c'est un délai déraisonnable de dix mois, sachant qu'on parle d'un toit, il peut y avoir des fuites d'eau, un incendie si le toit n'est pas ventilé, il peut y avoir de gros problèmes.

[30] Il y a eu du laxisme, les choses ont pris beaucoup de temps alors que ça n'aurait pas dû, et quand ils disent maintenant « on a envoyé des lettres », lui, sa conjointe et ses deux voisins n'ont reçu aucun courrier.

[31] Au moment où ils ont fait faire leur inspection « c'est parce que personne ne nous disait rien », rien ne bougeait, tout ce qu'on leur avait dit était « vous avez un problème de ventilation », et là ils ont vu des camions apparaître, poser des



maximums et des grilles noires sur les façades, mais il est convaincu qu'en date d'aujourd'hui personne n'a eu de remplacement de la cellulose dans son toit.

- [32] Quand ils ont parlé avec leurs voisins, personne n'était au courant de ça, il leur a dit « nous on a fait faire un rapport, vous devriez peut-être vous en faire faire un ».
- [33] Leur rapport, c'était parce qu'ils n'avaient aucune raison de penser à ce moment-là que leur toit allait être vérifié ou être changé, on leur avait seulement parlé de ventilation.
- [34] Leur rapport a été fait de bonne foi, il a été fait dix mois avant celui de la GCR, pour cette raison ils devraient leur rembourser car ils ont pris beaucoup trop de temps avant de les informer qu'ils allaient faire faire leurs expertises.

### **Patrick Dubreuil**

- [35] Sa conjointe et lui ont vu une émission à la télé, La Facture, le 25 janvier 2022 sur une maison comme la sienne au bout de sa rue, il a conclu que toutes les maisons ont été faites pareilles et avoir les mêmes problèmes, « ça a allumé une cloche ».
- [36] Ils ont fait affaires avec [l'inspecteur] Mario Roy, car c'est lui qui témoigne dans le reportage et qu'il devait avoir déjà connaissance de ces maisons.
- [37] Il ignore à quel moment (avant ou après l'émission), il a remarqué en allant porter ses vidanges que des travailleurs de l'Entrepreneur installaient des ventilateurs en avant et en arrière du bâtiment, ces travailleurs lui ont dit que la ventilation n'était pas bonne et qu'ils devaient poser des grillages.
- [38] Ils ont attendu que l'Entrepreneur vienne installer « lesdites grillages » et cela n'est jamais arrivé.
- [39] En contre-preuve, le Bénéficiaire Dubreuil affirme n'avoir jamais reçu de courriel ou lettre ou mention qui aurait été envoyé en 2023 par la GCR ou par l'Entrepreneur en 2019, selon l'inspectrice-conciliatrice.
- [40] Même si l'émission est passée en janvier 2022, ça a été sûrement enregistré en 2021 ;
- [40.1] s'ils avaient été correctement avertis par la GCR dès le début, sachant qu'il y avait un problème avec des maisons-là on n'en serait pas là aujourd'hui.
- [41] Avec [les faits exposés dans] l'émission La Facture, la GCR aurait dû les contacter avant quand ils ont su qu'il y avait des problèmes avec leur maison, elles étaient toutes semblables, eux n'auraient pas eu à faire de frais, la GCR est là pour protéger les acheteurs, pourquoi ils n'ont pas fait plus que juste envoyer une lettre envoyée dans l'air - reçue ou pas reçue.

### **Yves Gravel**

- [42] Yves Gravel affirme qu'à la suite des travaux faits chez les voisins d'en face sur la ventilation, la pose de maximums et de grillages, et comme leurs trois



résidences n'avaient pas été faites, ils ont contacté Monsieur Cloutier par courriel.

- [43] Étant donné que les travaux ne se faisaient pas, ils ont embauché Mario Roy venu en mars 2022 pour regarder la ventilation et ce point a été accepté et ça va être refait.
- [44] Il demande le remboursement de la facture de Mario Roy car les travaux n'avaient pas été faits et on avait été obligé d'engager quelqu'un pour prouver et pour pouvoir faire un dépôt de plainte à la GCR, si les travaux avaient été faits avant en bonne et due forme, ils n'auraient pas eu à encourir ces frais-là et étant donné que la GCR affirme que les travaux n'avaient pas été faits correctement, ce sont des frais qu'ils n'auraient pas dû payer.
- [45] Il ajoute qu'à l'émission La Facture, la GCR avait dit qu'il était normal d'avoir de la moisissure dans l'entretroit ;
- [45.1] la procureure de l'Administrateur s'est objectée en disant que ce n'était pas pertinent ;
- [45.2] le Bénéficiaire a répliqué qu'il demandait les frais d'experts des Bénéficiaires engagés à la suite du visionnement de cette émission ;
- [45.3] le Tribunal a répondu qu'il avait à trancher la réclamation des frais d'experts.

### **Sébastien Cloutier**

- [46] Sébastien Cloutier est le représentant de l'Entrepreneur, qui a construit 59 maisons de ville y compris les trois au dossier.
- [47] Son intervention sur la toiture fut courte, il dit que ça été réglé avec GCR et qu'il y avait des litiges civils à ce sujet.

### **Anne Delage**

- [48] L'inspectrice-conciliatrice de l'Administrateur affirme que l'Entrepreneur avait envoyé en octobre 2019 à chacun des propriétaires un avis les informant que leur bâtiment était affecté d'un vice de conception relativement à la ventilation des entretoits et qu'il allait effectuer des travaux correctifs ;
- [48.1] le Tribunal a demandé si cet avis était au dossier devant lui et la réponse a été négative, « parce que les Bénéficiaires ne les avaient pas de toutes façons » et elle n'en n'a pas tenu compte ;
- [48.2] les trois Bénéficiaires présents ont affirmé n'avoir jamais eu connaissance d'un tel avis ;
- [48.3] le Tribunal ajoute :
- [48.3.1] il conclut de la preuve qu'au moment de mandater Mario Roy pour procéder à son inspection, les Bénéficiaires n'avaient jamais été avisé de cet avis de 2019 ;



- [48.3.2] il a retracé pendant son délibéré une copie d'un avis daté du 3 octobre 2019 par l'Entrepreneur dans le cahier de pièces de l'Administrateur au dossier S22-101001-NP des Bénéficiaires Evaristo – Dubreuil, en annexe d'A-9 :
- 48.3.2.1. qui ne parle que d'un problème de condensation et nulle part, de moisissure potentielle « il y a une problématique au niveau de la ventilation de l'entretait. Cette situation, variable d'une unité à l'autre, provoque de la condensation en hiver dans l'entretait » ;
- 48.3.2.2. qui ne contient aucune preuve de réception par qui que ce soit.
- [49] Elle ajoute que Monsieur Gravel a été informé en avril 2021 (tel que dit dans sa dénonciation pièce A-6G, point 2, 28 avril 2021, avant l'émission de La Facture) par l'Entrepreneur qu'il y avait une ventilation insuffisante et des travaux avaient été promis.
- [50] À la suite de l'émission de la Facture, la GCR a envoyé à tous les clients de Construction Jacques Cloutier une « communication » les informant du problème et les incitant à dénoncer, à ouvrir un dossier de réclamation :
- [50.1] le Tribunal intervient pour dire que cet élément n'a pas été produit non plus, l'inspectrice répond non car elle n'a pas tenu compte de cet élément, elle ne fait que narrer l'historique ;
- [50.2] les trois Bénéficiaires affirment n'avoir jamais reçu cette communication, qui, de toutes façons, *auraient* été envoyées après l'expertise des Bénéficiaires de mars 2022.
- [51] Ici elle n'a pas tenu compte des délais de dénonciation puisque l'Entrepreneur s'était engagé à faire les travaux et il y avait des travaux qui se faisaient dans le secteur et les Bénéficiaires étaient en droit de croire que ça allait se produire chez eux aussi.
- [52] Ils ont fait faire une expertise mais GCR n'a jamais exigé qu'une expertise soit faite pour déterminer s'il y avait un problème ou pas, c'est un fait connu et le vice de conception était très clair, il y a un manque de ventilation, donc GCR n'exigeait pas une expertise pour déterminer s'il y avait des dommages ou pas.
- [53] Initialement, GCR laissait l'entrepreneur consulter des experts et à un certain point on a senti qu'on n'avait pas nécessairement l'heure juste et GCR a décidé dans les prochains dossiers de réclamation de faire expertiser elle-même tous ces dossiers-là car on voulait savoir quelle était l'étendue des dommages et que leur expert détermine la méthode corrective pour arriver au résultat qui aurait dû arriver.
- [54] Ce rapport d'Englobe a été transmis aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur au cours de l'hiver dernier ;
- [54.1] sa procureure intervient et affirme qu'à la suite de ce rapport après la première conférence de gestion [note du Tribunal : en fait, après la



troisième conférence de gestion], les Bénéficiaires ont retiré leur demande d'arbitrage sur les travaux correctifs.

- [55] A chaque réclamation dans ce secteur, on mandate cet expert Englobe pour la ventilation des toits.
- [56] En aucun temps la GCR n'a eu besoin d'une expertise des Bénéficiaires pour se prononcer sur la toiture, cette expertise d'ailleurs ne répond pas aux questions que doit décider la GCR, soit quelle est l'étendue des dommages et quels sont les travaux correctifs qui doivent être faits— elle allègue que seulement des échantillons expertisés permettent de savoir s'il y a de la moisissure ou non.
- [57] Elle affirme ne pas pouvoir dire la raison du reportage de La Facture outre qu'il y avait des bénéficiaires qui n'étaient pas d'accord avec GCR et qui ont soumis leur dossier à La Facture.

### **Procureure de l'Administrateur**

- [58] L'Administrateur plaide que la GCR est là pour administrer un plan de garantie et doit respecter les règles du *Règlement*, les prétentions n'ont pas été rejetées sur une base de croyance de mauvaise foi mais à cause de ces règles.
- [59] Pour l'expertise, les Bénéficiaires n'ont pas besoin de prouver la cause d'une problématique pour la dénoncer, ils n'ont pas à déposer des rapports d'expertise pour que GCR accorde leur réclamation.
- [60] Ce qui est prévu comme frais d'expertises remboursables sont les frais d'expertises engendrés dans le cadre d'un arbitrage, pas les frais d'expertises avant même que GCR rende sa décision à savoir si elle accueille ou non la réclamation.
- [61] Ce n'est pas tous les frais d'expertises qui sont accordés dans le cadre d'un arbitrage, il faut que le rapport de l'expert et/ou son témoignage ait aidé l'arbitre à rendre sa décision.
- [62] Du côté de la GCR, la solution n'était pas exactement la même d'une maison à une autre.
- [63] La GCR a demandé à Englobe pour savoir quelle était l'étendue de la problématique à chacun des bâtiments et la méthode corrective.
- [64] Il y avait 20 – 30 maisons, on ne pouvait pas faire les expertises en même temps, il fallait qu'il y ait un dossier de réclamation qui soit ouvert.
- [65] De plus, le point a été reconnu, on le savait qu'il y avait un problème de conception, l'arbitrage n'a porté que sur les travaux correctifs.
- [66] Comme l'a dit Madame Delage, le rapport des Bénéficiaires ne parlaient pas des travaux correctifs, il ne répondait pas aux questions de la GCR.

### **Plaidoiries écrites**

- [67] L'audience devait durer deux jours et mais s'est finalement terminée au jour 1.



- [68] La procureure a demandé un délai de 24 heures pour produire des décisions sur la réclamation pour frais d'expertises, ce qui lui a été accordée avec droit de réplique pour les Bénéficiaires.
- [69] Le Tribunal note tout de suite que seulement des décisions arbitrales lui ont été citées, aucune de la Cour d'appel du Québec.
- [70] Voici le courriel de la procureure de l'Administrateur :

Je vous réfère principalement à la décision de *2012 Brodeur c. St-Gelais*, où l'arbitre a rejeté la demande de remboursement des frais d'expertise des Bénéficiaires, je vous invite à lire les paragraphes 64 à 69 qui ressemble beaucoup aux faits du présent dossier. Puisque les expertises ont été faites avant que l'Administrateur rende sa décision et l'Administrateur avait également accueilli le point et ordonné des travaux correctifs. L'arbitrage portait uniquement sur la demande de remboursement des frais d'expertise.

L'arbitre indique au paragraphe 70, que la jurisprudence a établi la nécessité qu'une expertise réponde à 3 critères pour être admissible au remboursement par l'Administrateur :

1. Le Bénéficiaire a gain de cause total ou partiel
2. Les frais sont raisonnables
3. Les frais sont pertinents eu égard à l'issue du litige.

L'arbitre a conclu au rejet de la demande de remboursement, car bien que les Bénéficiaires aient eu gain de cause auprès de l'Administrateur [...] mais ces expertises n'ont pas été utilisées pour appuyer leurs prétentions en arbitrage, une condition jugée essentielle pour autoriser l'arbitre à statuer sur leur remboursement.

Dans la décision de *SDC Le Mile un de 2018*, l'arbitre est également appelé à se prononcer sur la question des frais d'expertise. L'arbitre va analyser la jurisprudence et cite une décision où les frais d'expert ont été accordés même si ceux-ci avaient été encourus avant le processus arbitral (voir #22). Il cite également la décision *Brodeur c. St-Gelais* (#26). L'arbitre conclut dans ce dossier que son cas diffère du dossier de *Brodeur c St-Gelais*, car dans le dossier de *SDC Le Mile un*, contrairement à *Brodeur c. St-Gelais*, les rapports d'expertise ont été utilisés et ont servi à l'arbitrage, donc les 3 critères étaient rencontrés contrairement au dossier de *Brodeur c St-Gelais* (voir #27-28).

Dans les circonstances, non seulement Mme Delage a indiqué qu'elle aurait accordé le point concernant la ventilation sans l'expertise faite par le Bénéficiaire, mais surtout l'expertise n'a pas été utile à l'arbitrage puisque les Bénéficiaires ont retiré leur demande d'arbitrage sur ce point, suite à la transmission de la méthode corrective de l'Administrateur et ont maintenu l'arbitrage sur ce point uniquement pour demander le remboursement des frais d'expertise (exactement comme dans le dossier *Brodeur c. St-Gelais*). Donc on ne peut pas conclure que l'expertise a été utile à l'arbitre pour rendre sa décision.





[71] Les Bénéficiaires ont répliqué ainsi au courriel de la procureure de l'Administrateur :

Pour les frais d'expertise, l'article 124 du 'Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs' stipule:

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

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

*Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.*

Étant donné que chaque demande d'arbitrage est unique. Nous demandons remboursement pour chacune des résidences en totalité des frais d'expertise déjà soumis sous la prémisses que:

- GCR était au courant des problématiques de ventilation sur l'ensemble des résidences similaires à la nôtre depuis au moins fin 2021 puisque l'émission La Facture a été diffusée le 25 Janvier 2022. Et l'avis a été envoyé par courriel selon Mme Delage en Août 2022 soit 7 mois après la diffusion et 17 mois après que nous ayons fait faire l'inspection.

Voici le lien de l'émission

<https://ici.radio-canada.ca/tele/la-facture/site/segments/reportage/388206/gcr-garantie-maison-construction-residentielle-rbq-batiment>

- **Nous devons confirmer la présence de la même problématique afin d'avoir un dossier solide pour notre plainte auprès de GCR, parce que suite au reportage, nous avons la certitude que nous devons nous "battre" contre GCR.** Nous avons fait appel le 28 mars 2022 aux services du même inspecteur M Mario Roy qui paraît dans le reportage ci-haut mentionné. (Caractères gras du Tribunal)

- De plus, entre Novembre 2021 et Janvier 2022, l'entrepreneur et une autre personne ont effectué des travaux concernant la ventilation (maximum et grille) sur les unités de voisins côté sud et ceux situés à l'ouest de nos résidences sans que les travaux ne soient effectués sur les nôtres. Au printemps 2023, une entreprise agissant à titre de sous-contractant de GCR a remplacé tous les maximums installés par M Cloutier.

- **Mme Delage a ajouté à l'annexe 2 de la Décision de l'administrateur déposée en pièce A-12), le rapport entier de M Mario Roy. GCR s'est donc servi de notre rapport.** (Caractères gras du Tribunal)





L'expertise est donc pertinente et raisonnable.

En réponse à la mention de Me Nantel, nous voulons préciser qu'en aucun temps, nous avons retiré notre demande de remboursement des frais même si nous avons accepté les correctifs qui nous ont été soumis le **14 mars 2023**.

Pour ce qui est de la jurisprudence, en tout respect, nous noterons une cause présidée par vous du 26 août 2020 : Mme Nancy Rochefort c construction Sylvain Labrie inc où vous avez accordé le remboursement des frais d'expertise.

Voici le lien ci-dessous [...]

### DÉCISION SUR LE POINT 1

- [72] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu les arrêts de la Cour d'appel quant au droit applicable, le Tribunal n'a d'autre option que d'accueillir en partie, la réclamation des Bénéficiaires.
- [73] Les Bénéficiaires affirment qu'à la suite de l'émission La Facture du 25 janvier 2022 ils ont demandé à Mario Roy d'effectuer une inspection de leur toiture respective, ayant « la certitude que nous devons nous "battre" contre GCR ».
- [74] Les Bénéficiaires dans chacun des trois dossiers réclament chacun le remboursement de \$695 plus taxes pour le rapport d'expert de Mario Roy sur l'inspection du toit.
- [75] Avant de revenir sur les faits, le Tribunal se doit de rétablir les prétentions juridiques produites dans ce dossier, qui ne sont pas en accord avec le droit applicable.

### La Cour d'appel et le sens à donner à la « pertinence »

- [76] Le *Règlement* établit ainsi ce que sont les frais d'expertises potentiellement remboursables par ordonnance de l'arbitre :

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

[...]

**125.** Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.

- [77] Alors que devant les faits très particuliers du présent dossier, d'après l'Administrateur, le mot « pertinent » signifie « qui aide l'arbitre dans sa décision finale », la Cour d'appel a rejeté cette interprétation, qualifiée de « vision trop théorique » pour juger de l'utilité d'une expertise.
- [78] En 2010, dans l'arrêt *Michaud c. Équipements ESF inc.*<sup>3</sup>, la Cour d'appel écrivait :

---

<sup>3</sup> 2010 QCCA 2350.



[98] À mon avis, lorsque le juge d'instance examine la question de l'utilité d'une expertise, il doit faire preuve d'une certaine souplesse et **éviter de juger cette question a posteriori** alors qu'il a en main toutes les réponses fournies par les parties. Il me semble, en effet, qu'il est **plus logique et plus conforme à la réalité des litiges de juger de l'utilité d'une expertise en se plaçant du point de vue de la partie qui prend la décision, et cela, au moment de la prise de la décision.**

[...]

[102] À mon avis, le juge de première instance a adopté une **vision trop théorique de la notion d'utilité des expertises** en ne tenant pas suffisamment compte du travail pratique de l'avocat chargé de la mise en œuvre des droits de son client, que ce soit en demande ou en défense. Il me semble que l'erreur du juge d'instance, et je le dis avec les plus grands égards, résulte du fait qu'il s'est placé dans une perspective inadéquate, c'est-à-dire en ayant à l'esprit le résultat de son analyse de la preuve alors qu'il aurait dû se placer dans celle de l'appelant qui doit prouver son droit ou celles des intimés ou de la mise en cause qui doivent établir leurs moyens de défense en ayant à l'esprit les moyens pris par l'appelant pour établir son droit, y compris ses expertises. (Nos soulignés)

[79] En 2022, la Cour d'appel a réitéré ce principe dans l'arrêt *Fenplast inc. c. Prelco inc.*<sup>4</sup> :

[27] En outre, Fenplast fait valoir que les experts n'ont pas été appelés à témoigner et n'ont jamais été reconnus comme experts par le tribunal. Ainsi, soutient-elle, leur témoignage n'était même pas admissible et ne pouvait en aucun cas être qualifié d'utile.

[28] Ainsi, selon Fenplast, les rapports d'expertises n'étaient clairement d'aucune utilité pour la juge Lucas et son opposition à l'état des frais de Prelco aurait dû être accueillie.

[29] La Cour n'est pas de cet avis.

[30] Contrairement à ce que soutient Fenplast, il n'est pas nécessaire que le rapport d'un expert soit utile à la résolution ultime du dossier afin de pouvoir être réclamé à titre de frais d'expertises[7]<sup>5</sup>. **L'utilité doit être analysée au moment où l'expertise est demandée, et cela, à la lumière de l'ensemble du litige**[8]<sup>6</sup>. (Nos soulignés)

[80] Aucune des deux décisions arbitrales produites par l'Administrateur ne cite la Cour d'appel, alors que le *Règlement* est un décret qui repose sur le droit applicable au Québec, et non l'inverse.

[81] Bien que la Cour d'appel utilise le mot « utilité » d'une expertise, et le *Règlement*, « pertinent », le Tribunal d'arbitrage, en accord avec la Cour d'appel, ne peut que conclure que la pertinence doit être analysée au moment où l'expertise est demandée, et cela, à la lumière de l'ensemble du litige dans le cadre du

<sup>4</sup> 2022 QCCA 264.

<sup>5</sup> [7] *Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc.*, 2020 QCCA 91, paragr. 58; *Québec (Procureur général) c. Girard*, [2005] R.R.A. 13, 2004 CanLII 47874 (C.A.), paragr. 12.

<sup>6</sup> [8] *Michaud c. Équipements ESF inc.*, 2010 QCCA 2350, paragr. 98.



*Règlement*, sous peine de faire preuve d'une vision trop théorique de la notion de pertinence.

[82] En 2021, la Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Centre de services scolaire de Montréal (Commission scolaire de Montréal) c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal (FAE)*<sup>7</sup> :

[44] Deuxièmement, lorsque la Cour énonce le droit applicable, la Cour supérieure est liée selon le principe du *stare decisis* vertical[72]<sup>8</sup>. Le juge ne pouvait donc refuser de considérer et d'appliquer l'arrêt *CSSS Vallée-de-la-Gatineau* au motif qu'il fut rendu après le prononcé de la sentence arbitrale[73]<sup>9</sup>.

[83] Bien que cet arrêt réfère aux décisions de la Cour suprême du Canada, le soussigné fait sienne les décisions de la Cour d'appel, en accord avec l'arrêt *Nechi Investments c. Québec (Autorité des marchés financiers)*<sup>10</sup> :

[23] La sécurité juridique des justiciables est en effet une des valeurs qui sous-tendent l'autorité des précédents en droit public. Comme le souligne avec justesse le juge Dufresne, le refus de suivre les précédents établis par le plus haut tribunal du pays oblige les citoyens à encourir des frais inutiles pour tenter de faire réviser la décision ou, lorsqu'ils n'en ont pas les moyens, à subir les injustices susceptibles de découler d'une erreur sur la norme de contrôle.

[84] La première décision arbitrale produite par l'Administrateur est celle rendue dans *Marie Brodeur et Alain Thériault et Construction Michel St-Gelais et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>11</sup> qui traite d'un cas où :

[84.1] l'entrepreneur a reproché au bénéficiaire de l'avoir *mis devant un fait accompli* (voir paragraphe [50], des frais d'expert alors que l'entrepreneur ignore la problématique) ;

[84.1.1] alors que dans le présent dossier, l'entrepreneur a discuté de la problématique en avril 2021, avant l'émission La Facture qui, d'après la preuve, a enclenché la décision de procéder à cette expertise ;

[84.2] l'Administrateur affirme que quand ils prennent en charge des travaux, ils prennent en charge les expertises ;

[84.2.1] alors que dans notre dossier, l'émission La Facture montre le cas où la bénéficiaire a dû demander un arbitrage pour que l'Administrateur accepte de prendre en charge des travaux de décontamination.

<sup>7</sup> 2021 QCCA 1095.

<sup>8</sup> [72] *R. c. Lapointe*, 2021 QCCA 360, par. 29-36.

<sup>9</sup> [73] Voir notamment *Bent c. Platnick*, 2020 CSC 23, par. 89; *Knight c. R.*, 2006 QCCA 1266, par. 7; *Lamontagne c. R.*, 2006 QCCA 438, par. 5; *S.G. c. R.*, 2009 QCCA 2001, par. 4; *HyCanada inc. (Hyatt Regency Montréal) c. Syndicat des travailleuses et travailleurs de l'hôtel Méridien de Montréal (CSN)*, 2017 QCCA 1992, par. 6.

<sup>10</sup> 2011 QCCA 214.

<sup>11</sup> CCAC S12-031301-NP, 25 juillet 2012, Me France Desjardins, arbitre.



[85] Dans la seconde décision arbitrale produite, rendue par un autre organisme d'arbitrage, *SDC Le Mille Un, Lac Beauport et Gestion DTL Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. es qualités d'Administrateur Provisoire du Plan de Garantie de la Garantie Abrisat*<sup>12</sup>, l'arbitre cite une décision de la Cour supérieure, dans laquelle il est écrit que le *Règlement* réfère aux expertises destinées au processus d'arbitrage :

14. Puis, Me Baillargeon soumet au tribunal une décision de l'Honorable Gary D.D. Morisson J.C.S., dans l'affaire *B.L. Écoconstruction Inc. c. Raymond Chabot Administrateur provisoire Inc. et Sylvie Déziel et Luc Monfette et Les Constructions, Grizzly Inc., Les Immeubles Grizzly Inc. et Larry Deblois et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR), 2017 QCCS 1904, 12 mai 2017.*

15. Le tribunal est appelé à considérer particulièrement le paragraphe 44 qui se lit comme suit :

« Donc, c'est l'arbitre qui, à l'exception du troisième alinéa, doit statuer sur les frais d'expertises. Toute ordonnance de l'arbitre qui oblige l'administrateur de payer tels frais est à l'origine de son obligation. Et, pour éviter toute confusion, il s'agit des expertises destinées au processus d'arbitrage. »

[85.1] le Tribunal soussigné ajoute:

[85.1.1] qu'il faut lire le paragraphe 44 cité par l'arbitre dans le contexte de toute cette décision de la Cour supérieure, qui était un jugement déclaratoire sur les recours récursoires de l'Administrateur ;

[85.1.2] que :

85.1.2.1. d'une part, et notre dossier a une particularité spéciale, l'expertise avait été commandée dans une perspective d'arbitrage puisque mandatée par des Bénéficiaires qui se font dire par l'émission La Facture qu'ils devront, au final, possiblement en demander un tout comme une dame sur leur propre rue avait dû demander un arbitrage ;

85.1.2.2. d'autre part, autre particularité spéciale, l'expertise a été produite dans le cadre de l'arbitrage qui déborde la simple question des travaux correctifs souvent demandés de façon générale par les bénéficiaires (voir les paragraphes [89] et s. ci-après).

<sup>12</sup> GAMM : 2018-07-06, 7 novembre 2018, M<sup>e</sup> Jean Doyle, arbitre.



## Les faits à la lumière du droit applicable

- [86] Notre dossier traite d'évènements uniques et la présente décision est exclusivement basée sur ces évènements uniques.
- [87] La Cour d'appel nous dit de regarder au moment où l'expertise a été commandée.
- [88] L'inspection pour savoir s'il y avait contamination, a été effectuée à la suite d'une émission (La Facture) :
- [88.1] dans laquelle la propriétaire d'une maison/Bénéficiaire du plan de garantie :
    - [88.1.1] qui est sur la même rue que les Bénéficiaires ;
    - [88.1.2] affirme qu'elle a dû se pourvoir en arbitrage parce que l'Administrateur refusait de reconnaître qu'en présence de la contamination présente, il fallait une décontamination ;
  - [88.2] dans laquelle il est dit que c'est à la suite de l'arbitrage que l'Administrateur a changé d'idée.
- [89] Autre particularité du présent dossier, la demande d'arbitrage n'était pas exclusivement une simple question de travaux correctifs pour un point déjà reconnu :
- [89.1] d'une part, le rapport d'expert de Mario Roy, dans ses photos, parle de « traces de moisissure » ;
  - [89.2] d'autre part, la décision de l'Administrateur, bien qu'elle mette ce rapport en Annexe, ne mentionne nullement qu'il y avait des « traces de moisissure » ;
    - [89.2.1] bien que l'Administrateur ait plaidé à l'audience que seule une expertise sur la moisissure permettait de confirmer que c'est bien de la moisissure et qu'il est arrivé un cas où une bénéficiaire parlait de moisissure pour ce qui n'était qu'une étampe sur du bois, c'est tout de même un inspecteur en bâtiment qui, ici, parle de traces de moisissures ;
    - [89.2.2] dans sa décision du 23 septembre 2022, l'Administrateur :
      - 89.2.2.1. réfère à une lettre de l'Entrepreneur du 3 octobre 2019 informant les Bénéficiaires de la problématique -
        - 89.2.2.1.1. alors que les Bénéficiaires, qui sont tous des deuxièmes acheteurs (acheteurs des bénéficiaires originaux), ont affirmé ne l'avoir jamais reçue ;
      - 89.2.2.2. et,
        - 89.2.2.2.1. d'une part réfère à l'expertise des Bénéficiaires de mars 2022 - ce rapport



est en Annexe de la décision - qui a constaté que « l'isolant est endommagé et gorgé d'humidité » et que « les ventilateurs de type Maximum [...] sont insuffisants » et qui mentionne que « ces malfaçons » « éventuellement produiront des moisissures importantes et une détérioration importante de l'ensemble du toit » et mentionne aux photos 5 et 6 « Entre toit (structure mouillé et *traces de moisissures*) » ;

89.2.2.3. mais, d'autre part, dans le texte de la décision, affirme que l'Administrateur va procéder à un rapport d'expert, parle de la norme de décontamination « **si** des travaux de décontamination étaient nécessaires... » et que « dès la réception du rapport de son expert, GCR le transmettra aux parties ».

[90] Même si à l'audience, l'Administrateur -

[90.1] par la voix de l'inspectrice-conciliatrice a affirmé être déjà au courant de la problématique et que donc, les rapports étaient inutiles ;

[90.2] a plaidé que jamais, la GCR demandait au bénéficiaire d'effectuer une expertise avant de produire une réclamation ;

les Bénéficiaires ont plaidé :

[90.3] avoir commandé l'expertise à la suite de l'émission, ayant la « certitude que nous devons nous "battre" contre GCR » ;

[90.4] que si la GCR était au courant, pourquoi ne pas leur avoir envoyé des lettres à l'effet qu'ils allaient s'en occuper ;

[90.5] que l'Administrateur a mis en Annexe, leur rapport dans leur décision ;

[90.6] qu'à leur connaissance, d'autres maisons n'ont pas eu comme travaux correctifs, une décontamination ;

[90.7] s'être portés en arbitrage vu qu'ils ignoraient quels seraient les travaux correctifs, pour lesquels, les détails à venir étaient promis.

[91] Ce dossier est aussi particulier, ayant nécessité trois conférences de gestion (la majorité des dossiers n'en n'ont qu'une).

[92] Lors de la troisième conférence de gestion du 8 mars 2023, alors que les Bénéficiaires étaient dans l'attente du rapport d'expert de la GCR auquel elle s'était engagée dans sa décision qu'ils ont porté en arbitrage, la procureure de l'Administrateur a affirmé verbalement que le contenu du rapport d'expert commandé par la GCR serait confidentiel.





[93] Le Tribunal a tranché cette question autant dans sa sentence arbitrale de gestion que dans le courriel qui a accompagné son envoi :

[4] Quant au point 1 – Ventilation des Toits Plats, ils ont rappelé que si l'Administrateur a accueilli leur réclamation sur la base de leur rapport d'expert, ils ignorent toujours si l'Administrateur a accueilli la méthode corrective en conformité avec leur rapport d'expert et pour cette raison, leur dossier n'est pas complet.

[5] A la lecture de la décision de l'Administrateur (Dossier Gravel) (après la tenue de la conférence de gestion), le Tribunal constate qu'il était clairement décidé dans la décision au point 1 :

Relativement à la méthode corrective, l'administrateur mandatera son expert [...] lequel [...] émettre une opinion quant à l'état [...] des correctifs à y apporter.

Dès la réception du rapport de son expert, **GCR le transmettra aux parties** et le délai d'exécution des travaux accordés à l'entrepreneur débutera.

[6] Dans le but d'éviter des frais dans la mesure du possible, le Tribunal et les participants à la conférence ont convenu que l'Administrateur enverra sa méthode corrective et les Bénéficiaires pourront alors faire part au Tribunal s'ils ont un différend à trancher avec la décision de l'Administrateur quant à la méthode corrective.

[7] La procureure de l'Administrateur a affirmé avoir déjà envoyé un courriel pendant la conférence au service en charge de la GCR pour leur demander d'envoyer la méthode corrective au plus tard le 17 mars 2023 ;

[7.1] étant entendu que les Bénéficiaires se sont engagés à communiquer au plus tard le vendredi 23 mars s'ils ont un différend à ce sujet qu'ils souhaitent faire trancher par le Tribunal soussigné, le tout, avec envoi par courriel au soussigné et les autres parties en c.c. en même temps.

[94] Dans son courriel du 8 mars 2023, le Tribunal écrit aux participants à l'arbitrage :

Veillez trouver notre sentence arbitrale de gestion à la suite de notre conférence de ce jour.

Nous vous référons au paragraphe [5], qui réfère à la décision de l'Administrateur, qui indiquait clairement que le rapport d'expert indiquant la méthode corrective devait être envoyé préalablement aux parties. Nous demandons à Me Nantel de le rappeler à sa cliente.

[95] Dans le présent dossier :

[95.1] le rapport d'expertise d'Englobe, mandaté par la GCR était daté du 20 janvier 2023 (« Émission finale ») ;

[95.2] en date de la conférence de gestion du 8 mars 2023, il n'avait pas été communiqué ;

[95.3] bien que le Tribunal n'ait pas eu à rendre une ordonnance, il y a eu intervention du Tribunal : au cours de la troisième conférence de gestion pendant le processus d'arbitrage, les participants ont appris que





l'Administrateur considérait que le contenu du rapport était confidentiel, et le Tribunal est intervenu pour rappeler que la décision de l'Administrateur du 23 septembre 2022 était à l'effet que ce contenu sera transmis aux Bénéficiaires.

[96] Autre élément, le rapport d'expert d'Englobe, non produit au dossier mais envoyé aux parties et au soussigné, mentionne que leurs experts ont pris connaissance des rapports d'inspection dont les Bénéficiaires réclament le remboursement.

[97] Pour tous ces motifs et :

[97.1] considérant que quand il a été commandé, environ deux mois après l'émission La Facture sur une maison sur leur propre rue, le rapport était en vue d'un processus de réclamation et d'arbitrage quant à la contamination ;

[97.2] considérant que les Bénéficiaires ont produit un rapport d'expertise sur la présence de contamination ;

[97.3] considérant que les Bénéficiaires se sont pourvus en arbitrage puisque la décision, qui avait mis leur rapport d'expert en Annexe, bien qu'elle ait reconnu un problème de ventilation, avait mis au conditionnel (« si ») la question de la décontamination ;

[97.4] considérant l'intervention du Tribunal pendant la gestion du processus d'arbitrage qui a facilité l'accord entre l'Administrateur et les Bénéficiaires et le désistement des Bénéficiaires sur les travaux correctifs mais pas, sur leur réclamation de frais d'expertises ;

[97.5] considérant les arrêts de la Cour d'appel *Fenplast* et *Michaud* cités ci-haut à l'effet que ce n'est pas à *posteriori* mais au moment de la prise de décision qu'il faut juger de la pertinence de l'expertise, le Tribunal d'arbitrage conclut que ce rapport était « pertinent » au sens de l'article 124 du *Règlement*.

### **Quantum des factures**

[98] Bien que les Bénéficiaires aient affirmé à l'audience que le but de l'expertise de Mario Roy visait leur toiture, le rapport porte aussi sur le mur de soutènement.

[99] Ce point est rejeté (voir la section ci-après de la présente Sentence arbitrale) et le Tribunal ne peut accueillir qu'en partie, la réclamation.

[100] Considérant qu'il y a un minimum de frais inhérents au déplacement et à la confection du rapport, le Tribunal fixe à \$500.00 plus les taxes, le remboursement auxquels a droit les Bénéficiaires pour leur facture, sous réserves du recours récursoire de l'Administrateur à l'encontre de l'Entrepreneur.

## **Point 2 Le mur de soutènement**

### **Introduction**



[101] Le mur de soutènement a, d'un côté, le terrain de la cour arrière, et, d'autre côté, une allée qui permet le passage de voitures ; le dessus du mur supporte l'extrémité des balcons arrière à l'aide de poutres en acier et de solives en bois qui passent au-dessus de l'allée des voitures.

[102] La preuve démontre que le mur n'est pas une propriété indivise où chacun des voisins est propriétaire de tout le mur, mais que chaque.s Bénéficiaire.s de chacun des bâtiments résidentiels, est pleinement propriétaire du mur sur son terrain.

[103] La réclamation porte sur :

[103.1] les fissures dites verticales, visibles de l'allée chez les trois voisins ;

[103.2] les fissures dites horizontales, visibles autour de deux ancrages du balcon situés dans la partie du mur près des limites de chaque côté du terrain du centre avec les terrains voisins, alors qu'un troisième ancrage, situé entre ces deux ancrages, n'en présente pas.

### **Luc Boisvert**

[104] Pour les fissures au mur de soutènement, Luc Boisvert réfère au rapport de l'ingénieur Martin Roy de janvier 2023 (note du Tribunal : à ne pas confondre avec Mario Roy, inspecteur, dont il a été question au Point 1) qui dit qu'il y a eu un problème de séchage du béton (page 13) :

« nous avons comme hypothèse que la cure humide, après le coulage du béton, a été trop rapide et est probablement la cause des fissures que nous voyons aujourd'hui. Ce genre de situation fait apparaître des fissures qui sont d'ordre esthétique, mais sans danger tant et aussi longtemps qu'elles sont colmatées ».

[105] Le Bénéficiaire demande à ce que ces fissures soient colmatées pour éviter que l'eau continue à s'infiltrer et cause des dommages et de l'agrandissement des fissures vu le phénomène de gel-dégel.

[106] Quant au délai de dénonciation, il dit que quand ils ont trouvé les fissures, son voisin Monsieur Gravel est venu chez eux pour les constater ensemble ;

[106.1] au départ ils ignoraient qu'il fallait trois plaintes distinctes, c'est Monsieur Gravel qui a envoyé le premier dossier pour ouvrir la plainte ;

[106.2] ils étaient tous les trois d'accord pour les démarches et ils étaient en c.c. de tous les courriels envoyés par Monsieur Gravel ;

[106.3] ils ont découvert ces fissures en avril 2021, ils n'ont pas ouvert un dossier immédiatement, ils ont communiqué avec Monsieur Cloutier (l'Entrepreneur), et vu les délais, on a décidé d'ouvrir une plainte officielle.

[107] A l'automne 2020 les fissures n'étaient pas là, mais elles étaient là en avril 2021 : quand il a commencé à nettoyer sa cour, il y avait deux grosses craques de chaque côté, il l'a fait constater par ses voisins.



- [108] En plaidoirie, il ajoute que, pour les fissures horizontales, ils ont un expert qui dit que les trous, les boulons auraient dû être faits plus grands pour permettre la dilatation de se faire.
- [109] Leur expert sait de quoi il parle et il ne croit pas que l'inspectrice conciliatrice, même si elle travaille dans le domaine depuis longtemps, soit experte en creusage du sol ou en piscine de fibre de verre ;
- [109.1] pour elle, c'est une opinion personnelle ;
- [109.2] pour leur expert, lui se base sur ses connaissances professionnelles, il dit que les boulons ont travaillé, les trous auraient dû être faits plus grands, ça aurait dû être colmaté, ce n'est pas des théories.
- [110] Il demande qu'on remplisse les craques avec de l'époxy, qu'on répare ces fissures causées par la façon avec laquelle ça a été construit.

### **Patrick Dubreuil**

- [111] Le mur, il a vu cela en même temps que les autres, il voyait déjà que sa clôture descendait (premier indice) et on le voit avec sa dalle de béton qu'il y a un affaissement de terrain car la peinture est différente.
- [112] Ce n'est pas tout de suite qu'il s'est demandé s'il avait un problème avec la clôture qui baissait, il s'est dit que peut-être ça va s'arrêter et qu'on n'en fera pas de cas mais plus le temps avance et plus il y a une inclinaison dans la clôture.
- [113] Ils ont fait le tour avec les deux voisins, c'est à ce moment que Monsieur Gravel a envoyé un courriel à Monsieur Cloutier puis il a vu Monsieur Cloutier faire le tour des trois terrains.
- [114] En plaidoirie, il ajoute qu'ils sont des gens honnêtes, ils ont essayé par tous les moyens possibles de façon amicale, ils auraient été capables de s'entendre avec l'Entrepreneur ou la GCR, ils ont payé leur maison d'un bon prix donc ils s'attendent à avoir quelques choses en retour, pas quelques choses qui s'effritent après quatre ans ou supposément tomber dans dix ans.
- [115] Si ça avait été construit correctement du début on n'aurait pas à perdre notre après-midi pour en discuter, tout le monde protège « ses arrières » (mot modifié par le Tribunal) et personne ne veut payer, ils sont de bonne foi et non des personnes qui courent après les problèmes.

### **Yves Gravel**

- [116] En réponse au Tribunal qui rappelle que la couverture du plan de garantie était pour deux dossiers sur trois, pour vice majeur, et pour Monsieur Gravel, pour vice caché, Yves Gravel dit qu'ils sont d'avis, avec leur expert ingénieur, que ce qu'ils veulent, c'est la réparation des fissures, qu'elles soient colmatées pour empêcher des problèmes à la fondation et au muret, ce n'est pas le remplacement du mur, le mur est solide comme l'a dit l'expert.
- [117] Il dit que la photo prise ce matin (à gauche au 763, pièce T-2) montre un agrandissement des fissures horizontales depuis janvier 2023.



[118] De même les photos de mars 2022 montrent l'efflorescence et les fissures.

[119] Dans son rapport de mars 2022 (page 3), Mario Roy, inspecteur en bâtiment (note du Tribunal : à ne pas confondre avec Martin Roy, ingénieur) parle de faire les travaux correctifs selon la règle de l'art :

Malfaçon : le mur de soutènement de l'allée des garages est fissuré à plusieurs endroits, causé par les poussées latérales du sol avoisinant. En plus, ces fissures laissent infiltrer l'eau, produisant de l'efflorescence, signes que le mur de soutènement n'est pas parfaitement étanche aux infiltrations d'eau. Ce phénomène s'accroîtra à chaque année et désolidarisera davantage ce mur. (exemple photo 7,8,9)

[120] À la suite de ce rapport, on a contacté Monsieur Cloutier par courriel, il est venu et il disait qu'il allait consulter ses experts et « nous revenir », autant par rapport à la ventilation (toiture, point 1) que pour le mur de soutènement (point 2) et au renforcement de son spa (point 3).

[121] Ils n'ont pas eu de nouvelles et on a déposé une plainte à la GCR, étant donné que leur maison sont des condominiums (sic!), ils ont déposé une plainte pour les trois maisons, mais, par la suite, la GCR a dit non, qu'il faut des plaintes individuelles, mais initialement c'est lui (Gravel) qui avait au nom du groupe déposé la plainte, et par la suite, on a chacun d'entre eux redéposé une plainte avec les mêmes éléments.

[122] Pour leur ingénieur Martin Roy, le mur a été fait de façon résistante sauf qu'il mentionne que les fissures, verticales et horizontales, doivent être colmatées pour éviter que l'eau s'infilte et crée des dommages à court, moyen et long termes, on ne sait pas quand la craque va s'agrandir mais le « gel et dégel » a son effet sur toutes les structures.

[123] Quant au délai de dénonciation : on a laissé la chance à Monsieur Cloutier de faire les travaux, comme ça ne bougeait pas, on a porté plainte – on ne cherche pas le trouble, on donne la chance au coureur, Monsieur Cloutier avait dit qu'il va le faire, « qu'il allait consulter ses experts » puis que ça doit être colmaté.

[124] Il réfère au courriel du 2 février 2022 de l'Entrepreneur (pièce E-1G) – « Comme mentionné, il faudrait mettre un scellant dans les fissures ... » - pour le Bénéficiaire, c'est le constructeur à le faire, s'il dit qu'il faut mettre un scellant, on s'attend à ce que ce soit lui qui le mette.

[125] En plaidoirie, il ajoute avoir un rapport d'un ingénieur qui mentionne que les travaux de colmatage doivent être faits et « étant donné qu'on est dans nos délais de le faire » c'est à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux pour le mur de soutènement.

### **Sébastien Cloutier**

[126] Le représentant de l'Entrepreneur a fait le tour le 28 avril 2022 (pour 2021?) pour les fissures.

[127] Il a produit le courriel du 2 février 2022 (pièce E-1G), quand c'est écrit il faudrait mettre un scellant, il n'a pas dit « je vais aller mettre », c'est une réparation



mineure de colmater des fissures alors qu'on est en garantie de force (sic!) majeure.

[128] Ils ont engagé un ingénieur en structure pour la construction pour s'assurer de ne pas avoir de problème et on a construit selon les plans de l'ingénieur, le mur est en béton armé, avec des renforcements en acier très très très exhaustifs tout au long de ce mur, et le rapport d'ingénieur des Bénéficiaires confirme que le mur est très solide.

[129] Là où il y a eu construction de la piscine, ça a fait une forte pente négative, il a pu y avoir un changement, la piscine est près du mur de soutènement autoportant ; quand on a construit, on remplissait les premiers huit à dix pieds du mur vers la cour avec du sable, pour éviter les mouvements de gel-dégel importants.

[130] Il n'a aucune idée de ce qui s'est passé par après ; les boulons d'encrage ont été installés comme leurs ingénieurs le demandaient et quelque chose a fait désaxer les ancrages avec un morceau de béton, avec des fissures d'un ou deux mm.

[131] S'il y a eu dilation thermique, il aurait dû y en avoir ailleurs et nulle part ailleurs on en voit.

[132] Les fissures verticales sont des fissures de retrait, c'est inévitable, il y a aussi des joints de retrait dans le mur.

[133] Ce n'est pas un mur de fondation mais un mur extérieur de soutènement, il n'y a aucune norme au Code du bâtiment qui dit qu'il doit être imperméable à l'eau et il a été construit selon les plans de l'ingénieur.

[134] En contre-interrogatoire de l'Administrateur :

[134.1] il dit avoir entendu parler des fissures pour la première fois en mars ou avril 2021 par courriel, il est allé les rencontrer le 28 avril, il leur a dit qu'il allait consulter ses experts, ça a pris un certain temps pour avoir des renseignements, il a répondu le 2 février 2022 ;

[134.2] entre avril 2021 et février 2022, il n'a pas connaissance ou de souvenir de contact verbal ou écrit.

[135] En contre-interrogatoire du Bénéficiaire Boisvert :

[135.1] pourquoi y a-t-il une pente négative chez ses 2 voisins qui n'ont pas de piscine? Il répond que c'était surtout au centre et il n'a rien vu aux deux autres terrains ;

[135.1.1] le Bénéficiaire Boisvert lui répond que chez son voisin Dubreuil il y a un 6 pouces, donc le terrain peut descendre aussi sans piscine.

[136] L'Entrepreneur plaide qu'ils ont engagé un ingénieur en structure qui a remis des plans pour l'exécution et c'est ainsi que ça a été fait.

[137] Sept poutres ont été installées et si c'était une question de dilatation, les sept poutres auraient agi de la même façon et ce n'est pas le cas.



[138] La piscine est venue changer de façon considérable le terrassement qu'ils avaient fait donc pour lui c'est la cause.

[139] Colmater les fissures relève de la responsabilité du Bénéficiaire et non de l'Entrepreneur, surtout que l'aménagement paysager initial a été modifié.

### Anne Delage

[140] L'inspectrice conciliatrice affirme avoir consulté la déclaration de copropriété et le certificat de localisation pour le mur de soutènement, et c'est la raison pour laquelle la GCR a demandé à chacun des Bénéficiaires d'ouvrir un dossier séparé car ces documents sont très clairs : le mur de soutènement est propriété de chacune des unités, en partie privative, seule l'allée et le terrain avoisinant est partie commune, toutes les constructions sont en partie privative incluant le gros œuvre ;

[140.1] sa procureure a alors produit la déclaration de propriété et le plan ;

[140.2] le Tribunal a demandé aux trois Bénéficiaires présents s'ils contestaient qu'ils étaient chacun propriétaire à 100% du mur vis-à-vis chez eux et non tous propriétaires de tout le mur ensemble – leur position est qu'ils sont tous responsables du mur car il n'y en a qu'un, mais le Bénéficiaire Gravel est d'accord quant au droit de propriété (un débat a été soulevé par le Bénéficiaire Dubreuil sur ce que les assureurs des galeries ont affirmé à ce sujet, qui n'est pas ce que le soussigné doit trancher) ;

[140.3] le Tribunal a dit que pour lui, la question à trancher était sur le délai de dénonciation et la période de la couverture.

[141] Quant aux fissures chez Monsieur Gravel (763) le 22 avril 2021 est la première observation, on est en période de couverture pour les vices cachés – les deux autres unités pour les vices majeurs (rappel du Tribunal : la différence vient de la différence de dates dans la réception des travaux, la couverture pour les vices cachés étant de trois ans après cette date).

[142] Pour les fissures dans l'allée, on est en présence de fissures capillaires qui n'ont aucune incidence sur la solidité du mur ;

[142.1] de plus l'ingénieur lors de la construction avait prévu un *pattern* de fissures car il a mis des joints de contrôle dans le mur, qui servent à forcer la fissuration dans ces joints car sur un mur de cette dimension, la fissuration est inévitable.

[143] Le rapport de l'ingénieur Roy :

[143.1] à la page 6, on voit sous la plaque d'acier un joint de contrôle, dans un mur de cette dimension, les ingénieurs prévoient des joints de contrôle pour forcer la fissuration à ces endroits, c'est prévu pour cela ;

[143.2] à la page 8, comme l'ingénieur le dit, ces fissures ne représentent pas de danger, elles peuvent être colmatées, on applique un scellant par-dessus pour empêcher les cycles de gel et dégel qui les agrandissent ou endommagent, ça relève de l'entretien.





- [144] Ce ne serait pas couvert en période de couverture de malfaçon, car ça fait partie du retrait normal de ces matériaux.
- [145] Ces fissures n'ont aucun impact sur le bâtiment ;
- [145.1] ce ne sont pas des fissures sur une fondation d'un bâtiment avec sous-sol où il y a couverture sur la malfaçon à partir de 3 mm ou s'il y a infiltration d'eau ;
- [145.2] les murs de soutènement (comme ici) ne sont pas régis par le Code du bâtiment ; s'il y avait infiltration il n'y a aucun impact sur la solidité du mur lui-même ou sur le bâtiment ;
- [145.3] il faut entretenir le mur : comme on teint un balcon, on recouvre ces fissures.
- [146] Quant aux fissures (horizontales) proches des plaques d'acier, dans l'unité du milieu à la clôture de gauche et de droite, à ces deux ancrages ce sont les poutres des balcons, seulement ces deux-là car il y a d'autres ancrages, ces deux-là ne supportent pas l'entièreté du balcon.
- [147] A ces deux ancrages seulement vis-à-vis les clôtures, on retrouve une légère poussée du mur, elle croit que c'est causé par la piscine installée, on a travaillé le remblai au pourtour de la piscine, on n'a pas dirigé les pentes adéquatement, l'eau peut y rester, et on n'a pas isolé cette partie pour empêcher le gel d'avoir un effet sur le mur.
- [148] La piscine est à peu près 3 pieds et demi, quatre pieds du rebord du mur sur presque toute la largeur du terrain, des travaux d'excavation ont été faits autour pour pouvoir l'installer près du mur, on a affecté le sol à cet endroit, l'humidité peut rester dans le sol, créer des mouvements horizontaux près du mur.
- [149] Il y a aussi un ancrage entre les deux qui ont subi ce mouvement, et cet ancrage entre les deux n'a pas subi ce mouvement-là, ni les autres ancrages ailleurs.
- [150] Ces fissures sont causées par les travaux sur ce terrain.
- [151] Cette situation n'est pas causée par l'Entrepreneur et de toutes façons n'a pas d'incidence sur la solidité du mur comme le dit l'ingénieur Roy lui-même, il faut que les fissures soient colmatées pour empêcher les effets des cycles gel et dégel, mais ça relève de l'entretien par les Bénéficiaires, ce n'est ni vice caché ni vice majeur.
- [152] En réponse au rapport de l'ingénieur Roy (pièce B-3G), page 5, qui arrive à une autre cause pour les fissures horizontales soit l'assemblage, si elle avait eu ce rapport, cela n'aurait pas affecté sa décision, on confirme que le mur est suffisamment épais pour assurer sa sécurité, pour l'assemblage en cisaillement, il dit que c'est suffisamment solide, il n'y a ni vice caché ni vice majeur.
- [153] De plus, on ne parle pas du support du bâtiment mais du support d'un balcon, en aucun temps le balcon est en danger, il n'y a aucun signe.





## Procureure de l'Administrateur

[154] En plaidoirie, l'Administrateur affirme que ce sont les Bénéficiaires qui ont le fardeau de la preuve d'une perte du bâtiment, il n'y a aucun début de preuve de ça.

[155] Ce n'est pas parce que ce serait mal fait qu'il y aurait la gravité d'un vice caché et vice majeur.

[156] Au soussigné qui lui rappelle bien connaître les décisions qu'il a rendues dans un sens ou dans l'autre, la procureure cite une décision rendue par le soussigné dans *Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile et 9256-4103 Québec Inc.*<sup>13</sup> :

[17] Pour l'écart de 4mm, le Tribunal d'arbitre rappelle,

[17.1] le contenu de l'article 29 3<sup>e</sup> du *Règlement* qui exclut de la couverture du plan de garantie, *les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat;*

[17.2] un principe établi il y a près d'un siècle par l'arrêt de la Cour suprême du Canada, *Megantic c. Mignault*, à l'effet que (notre traduction de l'anglais :) les propriétaires doivent prendre soin de leur propriété et les dommages résultant d'un défaut d'entretien ne sont pas causés par un petit défaut qui aurait pu être corrigé à peu de frais lors de son apparition.

## DÉCISION SUR LE POINT 2

[157] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter la réclamation au sujet du mur de soutènement.

### Le délai de dénonciation

[158] Vu les conclusions quant au fond, la question du délai raisonnable de dénonciation n'est qu'académique ; le soussigné ajoute donc de façon subsidiaire qu'il n'était pas d'accord avec la position déraisonnable de l'Administrateur, le délai raisonnable de dénonciation prévu à l'article 10 du *Règlement* aurait dû être considéré comme étant le même pour les trois voisins puisque qu'un voisin a dénoncé pour les trois bâtiments résidentiels le même mur de soutènement : ce délai de dénonciation à l'article 10, qui doit être raisonnable pour que l'Administrateur puisse intervenir, et ici, le problématique a été dénoncée, n'est pas le délai de réclamation prévu à l'article 18.

### La couverture du plan de garantie

[159] Avant de discuter de la preuve, le Tribunal rappelle le cadre juridique du présent dossier.

[160] Ce n'est pas parce que l'Administrateur du plan de garantie est une caution des obligations de l'Entrepreneur qu'il suffit de regarder si l'Entrepreneur est responsable pour conclure que l'Administrateur est nécessairement responsable comme caution.

<sup>13</sup> CCAC S17-100301-NP et al., 17 mai 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.



[161] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, qu'au moins quatre arrêts de la Cour d'appel du Québec<sup>14</sup> ont déclaré d'ordre public, n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental qui stipule, à ses articles 7 et 74 :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur **dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.**

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur **dans le cadre du plan approuvé.**

[162] Le *Règlement* ne prévoit pas une « garantie totale mur à mur » pendant cinq ans, mais des couvertures différentes dans le temps pour des problématiques différentes, soit malfaçon, vice caché et vice majeur, ces mots pris dans leur sens juridique, puisque le *Règlement* renvoie au Code civil et non à leur sens commun selon Monsieur et Madame tout le monde.

[163] Plus précisément, le plan de garantie couvre ainsi la malfaçon apparente, la malfaçon non-apparente, le vice caché et le vice majeur (extraits de l'article 10) :

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

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

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

[164] Pour les fissures :

[164.1] pour le 763 (Gravel), sont couverts les vices cachés et les vices majeurs ;

[164.2] pour le 767 (Boisvert, Evaristo) et 771 (Dubreuil, Lapointe), sont couverts les vices majeurs.

[165] Le Tribunal d'arbitrage soussigné n'a pas à déterminer si ce qui est dénoncé pour les fissures verticales le long de l'allée ou les fissures horizontales à deux endroits aux limites de la maison centrale sont des malfaçons ou, pour les

<sup>14</sup> *Giguère c. Construction Duréco inc.* 2019 QCCA 2179; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, J.E. 2005-132 (C.A.).



maisons 767 et 771, ce sont des vices cachés au sens du *Règlement* et du Code civil ;

[165.1]le Tribunal d'arbitrage doit déterminer s'ils sont des vices au sens de l'article 2118 du Code civil pour les 767 et 771, donc qui entraînent la perte totale ou partielle de la construction, ou pour le 763, un vice caché, qu'il entraîne un « déficit d'usage [qui] 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. »

[166] Lors de la deuxième conférence de gestion du 14 décembre 2022, il est mentionné ce qui suit à la sentence intérimaire de gestion :

[3] Il a été discuté de l'opportunité de produire une expertise, considérant que la décision de l'Administrateur portait, entre autres, sur le fait que pour les éléments découverts en quatrième année de garantie, seuls sont encore couverts les vices majeurs sous l'article 2118 C.c.Q. ou « vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil » le tout, en vertu de l'alinéa 10 (5) ou l'article 27 (5) ;

[3.1] de façon subsidiaire, le Tribunal ajoute que les articles 10 et 27 sont cités par l'Administrateur dans sa décision, ce sont des articles miroirs au même contenu (10 pour les maisons non détenues en copropriété, 27 pour les bâtiments résidentiels en copropriété, le contenu est le même).

[167] Le Plan de Garantie couvre les vices au sens de l'article 2118 du Code civil qui apparaissent dans les cinq ans de la fin des travaux, article qui se lit ainsi :

**2118.** À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la **perte de l'ouvrage** qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

[168] La question à trancher pour les unités 769 et 771 est :

le point dénoncé constitue-t-il un vice majeur au sens du Plan de Garantie (article 2118 C.c.Q.) ?

[169] Dans l'affaire *Marie-Josée Fillion et al. et 9140-8310 Québec Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc.*<sup>15</sup>, notre collègue Alcide Fournier écrit :

[17] Pour résoudre le présent litige, l'arbitre n'a pas à classer les désordres dénoncés par les Bénéficiaires en manquement au Code national du bâtiment, ou en malfaçon, ou en vices cachés, etc...Le tribunal d'arbitrage doit statuer à savoir si les désordres mis en preuve peuvent causer la perte de l'immeuble ou le rendre impropre à sa destination.

<sup>15</sup> *Marie-Josée Fillion et al. et 9140-8310 Québec Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc* SORECONI 111609004, 24 janvier 2012, Alcide Fournier, arbitre.



[...] [19] Il est clair selon la jurisprudence qu'il n'est pas nécessaire que la perte appréhendée ait lieu à l'intérieur des 5 années de la garantie, mais il faut que les désordres dénoncés aient une survenance probable et prévisible.

### L'application du droit à la preuve

[170] Pour la Cour d'appel dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*<sup>16</sup> le soussigné doit :

[57] [...] doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »[1]<sup>17</sup>

### Absence de vice majeur

[171] Les Bénéficiaires des 767 et 771 n'ont pas rempli leur fardeau de preuve de la présence d'un vice de construction entraînant une perte totale ou partielle de leur mur de soutènement au sens de l'article 2118 du Code civil.

[172] Jean-Louis Baudouin<sup>18</sup> écrit :

2-272 Vice – La notion de perte est intimement liée à celle de vice, en ce que le défaut reproché doit être un défaut sérieux qui compromette la solidité de l'ouvrage et entraîne le risque de le voir s'écrouler, s'affaisser, s'enfoncer ou tomber en tout ou en partie. Il n'est pas nécessaire que l'immeuble se soit effectivement complètement écroulé. Est suffisante une menace sérieuse et réelle d'effondrement, par exemple, lorsqu'il y a apparition de fissures ou de lézardes importantes, d'infiltrations d'eau, etc. Les tribunaux ont d'ailleurs parfois du mal à séparer ce type de vice, de celui, moins grave, indicateur de simples malfaçons, même si celles-ci peuvent entraîner un trouble de jouissance très sérieux pour le propriétaire. (p.257 et 258).

2.-273. Extension. La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte, toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, **limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte** qui autorise la mise en œuvre du régime [... (p. 257, 258)

2-274. Perte partielle. En cas de perte partielle, la jurisprudence, en pratique, se montre relativement sévère. Elle exige que celle-ci soit **grave et sérieuse et refuse de considérer comme rentrant dans cette catégorie de simples dégradations mineures qui ne compromettent ni la solidité globale de l'ouvrage, ni la solidité d'une partie importante de celui-ci, ni son utilisation normale ou sa destination.**

[173] Quant à Vincent Karim<sup>19</sup> :

<sup>16</sup> 2006 QCCA 887.

<sup>17</sup> [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.

<sup>18</sup> Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7<sup>e</sup> éd., Cowansville, Yvon Blais, 2007, Volume II – La Responsabilité professionnelle.



[...] La perte peut être partielle ou totale et n'être qu'éventuelle ou résulter d'un vice affectant l'usage pour lequel l'ouvrage est destiné. Il n'est pas nécessaire que la perte éventuelle constitue une menace pour toute la structure de l'ouvrage. Il suffit qu'un danger sérieux plane sur une partie de celui-ci et que le vice compromette sa solidité ou rende difficile son utilisation [...]. Il s'ensuit que le client n'a pas besoin d'attendre que l'ouvrage s'effondre avant d'engager des poursuites judiciaires contre les intervenants en construction. Il suffit de démontrer la présence d'un risque ou d'un danger sérieux pouvant causer la perte potentielle de l'ouvrage. [...]

[174] La Cour d'appel en 2021 dans *Verville c. Poirier*<sup>20</sup> affirme :

il suffit d'établir une menace de destruction éventuelle probable, dans la mesure où elle aura pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine et à entraîner une diminution importante de sa valeur marchande

[175] La Cour d'appel en 2019 dans *Construction Dompat c. La Société des Vétérans Polonais de Guerre du Maréchal J. Pilsudski*<sup>21</sup>, a renversé le jugement de la Cour supérieure qui avait conclu en première instance au vice majeur sous l'article 2118 C.c.q. :

[117] Aussi, sans pouvoir dire que le mur est parfait, au regard des normes que le juge a choisi d'appliquer et à l'égard desquelles la Cour n'entend pas intervenir, il n'est pas possible pour autant d'avaliser la conclusion du juge de première instance quant à la perte de l'ouvrage au sens de l'article 2118 C.c.Q. et à la nécessité d'un démantèlement complet et d'une reconstruction à neuf de ce mur.

[118] La Société des vétérans n'ayant pas démontré par preuve prépondérante que les lacunes soulevées entraînaient une perte de l'ouvrage et que celles-ci ne pouvaient être corrigées ponctuellement sans procéder au démantèlement du mur et à sa reconstruction à neuf, le juge a commis une erreur manifeste et déterminante.

[176] Les fissures horizontales et le rapport de l'ingénieur Roy sont discutés ci-après (paragraphe [190]).

### **Absence du vice caché pour le 763**

[177] L'article 1726 du Code civil, auquel l'article 10 4<sup>e</sup> renvoie, commence ainsi :

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 [...]

[178] Dans *ABB Inc. c. Domtar Inc.*<sup>22</sup>, la Cour suprême du Canada définit ainsi le vice caché :

<sup>19</sup> Vincent Karim, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson & Lafleur, 3<sup>e</sup> éd., 2015, p. 530 à 533.

<sup>20</sup> 2021 QCCA 124 par. [33].

<sup>21</sup> 2019 QCCA 926.

<sup>22</sup> [2007] 3 R.C.S. 461.





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. [...]

[179] Dans l'affaire récente *Biron c. 9317-3938 Québec Inc. (Développement Apara) et GCR*<sup>23</sup>, notre collègue Jean Philippe Ewart, arbitre, résumait ainsi la différence du vice caché du vice majeur :

[48] Dans le cadre d'un vice de 1726, en plus de son caractère occulte, le texte spécifie la condition de gravité, son intensité, pour donner ouverture à l'application de la garantie, soit un vice qui entraîne un déficit d'usage au point que 'l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix' alors que dans le cas d'un vice de 2118, on recherche plutôt la perte de l'ouvrage, dans sa définition législative et jurisprudentielle, liée à la solidité et viabilité de la construction visée.

[180] Le propriétaire du 763 n'a pas rempli son fardeau de preuve que les fissures verticales sur son mur sont des vices cachés, définit par la Cour suprême du Canada comme un vice qui entraîne un déficit d'usage du mur.

[181] Le Tribunal a souligné lors des conférences de gestion de l'importance, pour remplir son fardeau de preuve, d'une expertise permettant de conclure à la présence d'un vice majeur ou caché, entre autres, que le vice caché entraîne un « déficit d'usage [qui] 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 »

[182] L'ingénieur Martin Roy pour sa part écrit partout que le mur est propre à l'usage auquel il est destiné et non, le contraire comme déterminé par la Cour suprême dans *ABB*.

[183] Voici le rapport du 30 janvier 2023, soit le mandat puis la première partie - Résumé - puis la dernière partie – Conclusion - qui est la preuve d'expert produite par les Bénéficiaires :

#### Mandat

EXPERTBÂTIMENT a été mandaté par monsieur Yves Gravel, représentant(e) du syndicat de copropriété 763 MGL, afin d'inspecter le bâtiment situé au 763- 767- 771, rue Marie-Gérin-Lajoie à Terrebonne, en vue de savoir si le muret en arrière remplira ses fonctions ou posera problème dans un futur proche.

<sup>23</sup> SORECONI 200101001, 11 août 2021, Jean Philippe Ewart, arbitre.



## Résumé

Selon nos observations, nous sommes d'avis que le muret en béton arrière ne représente pas de dommages significatifs laissant croire qu'il ne pourra pas remplir ses fonctions. Nous sommes d'avis que le muret arrière est **en mesure de remplir ses fonctions un grand nombre d'années sans problème.**

Cependant, le muret arrière en béton devra faire l'objet de rénovation mineure concernant le colmatage de fissures côté terre. En effet même **si le mur montre une solidité impressionnante**, il devra être protégé contre les infiltrations d'eau. Puisque l'eau augmente en volume en changeant d'état de liquide à solide, il est alors nécessaire de s'assurer que l'eau ne pénètre pas les fissures.

Nous avons remarqué une fissure sur le côté gauche du bâtiment derrière le crépi. Nous sommes d'avis que cette fissure devra faire l'objet de rénovation mineure afin de s'assurer de la colmater.

À notre avis les fissures que nous avons observées soit sur le bâtiment ou sur le muret arrière en béton **ne représentent pas une situation problématique si colmatées.**

En général, nous sommes satisfaits de la construction de ce bâtiment et du muret en béton arrière.

### Conclusion

EXPERTBÂTIMENT a été mandaté par monsieur Yves Gravel, représentant du syndicat de copropriété 763 MGL, afin d'inspecter le bâtiment situé au 763- 767- 771, rue Marie-Gérin-Lajoie à Terrebonne, en vue de savoir si le muret en arrière remplira ses fonctions ou posera problème dans un futur proche.

Suite à notre visite et nos observations, nous sommes d'avis que les fissures ne représentent pas un danger pour le muret arrière en béton ou pour le mur de la fondation de l'immeuble. Cela étant dit, nous recommandons que ces fissures soient colmatées. Sans colmatage, l'eau causera des problèmes soit à la fondation soit au muret. Nous suggérons fortement que ces fissures soient colmatées rapidement.

Suite à notre analyse des plans et devis fournis, nous sommes d'avis que la construction du muret arrière est de qualité plus que suffisante pour garantir sa fonction pour de nombreuses années.

Nous avons comme hypothèse que la cure humide, après le coulage du béton, a été trop rapide et est probablement la cause des fissures que nous voyons aujourd'hui. Ce genre de situation fait apparaître des fissures qui sont d'ordre esthétique, mais sans danger tant et aussi longtemps qu'elles sont colmatées.

En espérant le tout conforme à vos attentes, nous vous prions de recevoir, Monsieur Gravel, nos salutations distinguées.





### Le colmatage n'est pas ici couvert par l'Administrateur du plan de garantie

[184] Les Bénéficiaires partent du principe que leur mur sera une perte si les fissures ne sont pas colmatées et pour cette raison, le Tribunal d'arbitrage soussigné devrait ordonner que l'Entrepreneur ou, à défaut l'Administrateur, les colmatent.

[185] Or, cette position n'est pas partagée par la Cour suprême du Canada et n'est pas conforme au droit en vigueur.

[186] Que la cause fût le retrait naturel des matériaux (le béton neuf contient de l'eau qui s'évapore), qui n'est pas couvert par le plan de garantie, ou une malfaçon (ce que le Tribunal n'a pas à déterminer), seuls les vices cachés ou majeurs sont couverts par le plan de garantie et leur expert ingénieur n'en a constaté aucun – il n'y a aucun déficit rendant impropre l'usage du mur et le mur n'est pas en péril.

[187] La Cour suprême du Canada dans *Megantic c. Mignault*<sup>24</sup> a déterminé que les propriétaires devaient prendre soin de leur propriété (il s'agissait ici d'un barrage) et les dommages résultant d'un défaut d'entretien ne sont pas des dommages causés par un petit défaut qui aurait pu être corrigé à peu de frais lors de son apparition (il n'y avait pas de traduction française à l'époque) ;

“I do not, however, think that, even if this article (notre ajout : 1688 C.c.b.c.) applies, the owner of the work, having taken possession and control, and finding a slight defect which, if neglected, might lead to the destruction of the whole work, could deliberately stand by and allow the work to go to ruin, trusting to the fact that the contractors are good for all damages, as was the attitude of the defendant's mayor in this case. **The owners in possession would be bound to take proper care of their property and to take all proper steps to prevent its destruction, and damages resulting from failure to do so would not be damages naturally flowing from the small defect, which could have been remedied at little expense when it first developed.** “

[188] Plus récemment, la Cour suprême dans l'arrêt *Laflamme c. Prudential-Bache Commodities Canada Ltd.*<sup>25</sup>, écrit :

52 Le droit civil impose au créancier l'obligation de minimiser les dommages. Cette obligation, maintenant codifiée à l'art. 1479 C.c.Q., exige du créancier qu'il évite l'aggravation du risque «en prenant les mesures qu'aurait prises, dans les mêmes circonstances, une personne raisonnablement prudente et diligente» (Baudouin et Deslauriers, *op. cit.*, n° 1256). Il y a donc lieu de tenir compte des circonstances propres à chaque situation dans l'évaluation de ce qui constitue le comportement attendu du créancier.

[189] Pour la Cour d'appel dans l'arrêt *Lebel c. 9067-1959 Québec inc*<sup>26</sup>:

[46] La faute commise en ne respectant pas l'obligation de minimiser les dommages est un obstacle pour la victime dans sa réclamation. Le débiteur ne peut être tenu responsable des dommages causés par l'aggravation qui découle du non-respect de cette obligation puisqu'ils ne peuvent pas être qualifiés de directs : le lien de causalité est rompu à cet égard.

<sup>24</sup> 1928 3 D.L.R. 389.

<sup>25</sup> 2000 CSC 26 (CanLII), [2000] 1 RCS 638.

<sup>26</sup> 2014 QCCA 1309 (CanLII).



## Les fissures horizontales et le rapport de l'ingénieur Roy

[190] La même conclusion s'impose à la lecture du rapport de l'ingénieur Roy sur les fissures horizontales, enlignées avec les ancrages des énormes boulons vissés avec le *beam* de métal (page 5 et 6 du rapport de l'ingénieur) :

« Ces fissures sont dues à la dilatation thermique de la poutre. Nous sommes d'avis qu'un assemblage avec une plaque en acier muni de trous allongés aurait dû être installé. Même si cette situation est désagréable, nous pensons que le muret est suffisamment épais pour assurer la sécurité »

« les fissures sont visibles et montrent bien la poussée de la plaque vers l'extérieur. La poutre tend à se dilater lorsqu'il fait chaud et à se contracter lorsqu'il fait froid. Ces mouvements sont transférés à travers le boulon et force le mur de béton à bouger avec. Puisque le mur est solide et rigide, la partie la plus faible brise et la fissure apparaît. Un emplacement où il y aurait eu des trous de forme ovale aurait dû être prévu pour éliminer ce problème ». ;

[190.1] encore une fois, l'expert n'affirme pas :

[190.1.1] que le mur ou l'installation ne remplit pas son usage, ce qui est le critère du vice caché ;

[190.1.2] qu'il y aura une perte du mur ou de l'installation à court ou moyen terme, ce qui est le critère du vice majeur ;

190.1.2.1. il y a absence de preuve de la présence d'un vice caché ou d'un vice majeur ;

[190.2] en plus du fait que l'expert n'affirme pas qu'il y ait vice caché ou vice majeur, la GCR avait rejeté la réclamation avant la production de ce rapport sur la base suivante : les propriétaires de l'unité du centre avaient modifié le sol pour y installer une piscine creusée ;

[190.2.1] or nulle part, l'ingénieur ne commente cette affirmation et il n'était pas présent à l'audience ; qui plus est, il ne dit même pas dans son rapport avoir pris connaissance de la décision de l'Administrateur ;

[190.2.2] avec égard :

190.2.2.1. contrairement à l'affirmation du Bénéficiaire Boisvert que ce rapport est la preuve que la cause n'est pas l'installation de la piscine creusée mais l'installation de ces boulons, l'ingénieur ne fait nulle part cette affirmation ;

190.2.2.2. il y a absence d'affirmation de l'ingénieur, et de preuve, que l'installation d'origine n'aurait pas satisfait à la situation du sol d'origine ou si c'est à cause du changement du sol d'origine qu'il aurait alors fallu



installer « un assemblage avec une place en acier muni de trous allongés » pour éviter la situation présente ;

190.2.2.2.1.1. la question est plus que pertinente, car la problématique dénoncée est présente seulement de chaque côté du terrain central et non ailleurs, y compris, dans l'ancrage au centre, qui n'est pas affecté, alors que les deux de chaque côté sont affectés ;

190.2.2.3. il y a absence d'affirmation, et de preuve, d'autre dommage futur potentiel si les fissures actuelles ne sont pas colmatées, à part le problème causé par le gel et dégel.

[191] De façon subsidiaire, le Tribunal a pris connaissance, car cela est au dossier, de la page 3 de 8, du rapport de Mario Roy, inspecteur en bâtiment (à distinguer de Martin Roy, ingénieur) qui n'a pas témoigné à l'audience, dans laquelle il affirme que « le mur de soutènement de l'allée des garages est fissuré à plusieurs endroits, causé par les poussées latérales du sol avoisinant. »

[192] Dans sa demande d'arbitrage, le Bénéficiaire Gravel écrit ;

En ce qui concerne les fissures du mur de soutien des balcons, la conception du mur doit être suffisante pour supporter des poussées latérales, tel une piscine (comme celle du voisin). Cette situation est une anomalie de conception

[193] Les poussées latérales est un phénomène qui se calcule, phénomène bien connu du Tribunal soussigné<sup>27</sup>.

[194] Toutefois, la question des poussées latérales du sol n'a pas été reprise, ni mentionnée, par l'ingénieur Martin Roy dans son rapport de janvier 2023, qui affirme que le mur « montre une solidité impressionnante » ;

[194.1] la présente référence aux poussées latérales était strictement pour indiquer que le Tribunal a analysé l'ensemble du dossier, et ne doit nullement être considérée comme un signe de quoi que ce soit ou interprétée dans un sens ou dans l'autre.

## Conclusion sur le point 2

[195] Avec égard, il est absolument impossible de conclure, à la lumière de la preuve, que les désordres constatés et décrits soient un vice caché ou un vice de construction majeur cautionné par l'Administrateur du plan de garantie, décider autrement serait changer la portée de la couverture du plan de garantie déterminée par un *Règlement* que les arrêts de la Cour d'appel ont jugé être d'ordre public, ou de faire fi de la preuve.

[196] La réclamation des Bénéficiaires est donc rejetée sur ce point.

<sup>27</sup> *Arsenault et Industries Leblanc inc.*, 2021 CanLII 57142 (QC OAGBRN), Soreconi, 28 juin 2021, Roland-Yves Gagné, Arbitre.



## COÛTS DE L'ARBITRAGE

[197] L'article 123 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage [...]

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

[198] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de leurs réclamations, les coûts de l'arbitrage seront assumés par l'Administrateur, sous réserves de ses recours à l'encontre de l'Entrepreneur.

## CONCLUSION

[199] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[200] **Quant au point 1 : remboursement des frais d'expertises :**

[200.1] **CONDAMNE** l'Administrateur à rembourser aux Bénéficiaires la somme de \$500,00 plus \$25.00 tps et \$49.88 tvq, soit \$574.88 avec les taxes dans les trente jours de la présente décision ;

[201] **Quant au point 2 : mur de soutènement :**

[201.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **MAINTIENT** à toutes fins que de droit, la décision du 23 septembre 2022 ;

[202] **Quant aux frais :**

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

[202.2] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage y compris pour les frais d'experts (point 1 de la présente décision) (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 14 juin 2023



**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC



**Autorités citées :**

*Nancy Rochefort c Construction Sylvain Labrie inc* 2020 CanLII 77915 (QC OAGBRN), Roland-Yves Gagné, Arbitre.

*Michaud c Équipements ESF inc*, 2010 QCCA 2350.

*Fenplast inc. c. Prelco inc.* 2022 QCCA 264.

*Centre de services scolaire de Montréal (Commission scolaire de Montréal) c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal (FAE)* 2021 QCCA 1095.

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

*Marie Brodeur et Alain Thériault et Construction Michel St-Gelais et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* CCAC S12-031301-NP, 25 juillet 2012, Me France Desjardins, arbitre.

*SDC Le Mille Un, Lac Beauport et Gestion DTL Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. es qualités d'Administrateur Provisoire du Plan de Garantie de la Garantie Abritat*, GAMM : 2018-07-06, 7 novembre 2018, M<sup>e</sup> Jean Doyle, arbitre.

*Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile et 9256-4103 Québec Inc.* CCAC S17-100301-NP et al., 17 mai 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Giguère c. Construction Duréco inc.* 2019 QCCA 2179.

*Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211.

*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56.

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

*Marie-Josée Fillion et al. et 9140-8310 Québec Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc* SORECONI 111609004, 24 janvier 2012, Alcide Fournier, arbitre.

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

*Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.).

Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7<sup>e</sup> éd., Cowansville, Yvon Blais, 2007, Volume II – La Responsabilité professionnelle.

Vincent Karim, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson & Lafleur, 3<sup>e</sup> éd., 2015.



*Verville c. Poirier* 2021 QCCA 124.

*Construction Dompat c. La Société des Vétérans Polonais de Guerre du Maréchal J. Pilsudski* 2019 QCCA 926.

*ABB Inc. c. Domtar Inc.* [2007] 3 R.C.S. 461.

*Biron c. 9317-3938 Québec Inc. (Développement Apara) et GCR SORECONI 200101001*, 11 août 2021, Jean Philippe Ewart, arbitre.

*Megantic c. Mignault* 1928 3 D.L.R. 389.

*Laflamme c. Prudential-Bache Commodities Canada Ltd.* 2000 CSC 26 (CanLII), [2000] 1 RCS 638.

*Lebel c. 9067-1959 Québec inc.* 2014 QCCA 1309.

*Arsenault et Industries Leblanc inc.*, 2021 CanLII 57142 (QC OAGBRN), Soreconi, 28 juin 2021, Roland-Yves Gagné, Arbitre.

*Rochart c. La Maison Bond et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* Soreconi 050829002, 28 février 2006, Alcide Fournier, arbitre.

*Plante c. Les Constructions Jaly Inc. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, Soreconi 081017001, 7 octobre 2009, Marcel Chartier, arbitre.

*Manon Crépeau c. Gestion Habitation 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*, GAMM 2011-10-002, 22 décembre 2011, Jean Morissette, arbitre.

