

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 : 193144-8021
N° dossier CCAC : S22-072801-NP

Entre

Audrey Rioux et Josée Fortin
Bénéficiaires

ET

Construction SMB Dallaire Inc.
Entrepreneur

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : Audrey Rioux
Josée Fortin

Pour l'Entrepreneur : Marie-Pierre Breton
Mario Doré

Pour l'Administrateur : M^e Nancy Nantel
Martin Bérubé

Date de l'audition : 12 septembre 2023

Date de la décision : 25 septembre 2023

Description des parties

Bénéficiaires :

Madame Audrey Rioux
Madame Josée Fortin
[...]

Entrepreneur :

Construction SMB Dallaire inc.
a/s Madame Marie-Pierre Breton
2820 boulevard Laurier – bureau 1050
Québec, Qc. G1V 0C1

Administrateur :

La Garantie de construction résidentielle (GCR)
a/s M^e Nancy Nantel
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Tribunal d'Arbitrage

Roland-Yves Gagné
Arbitre/CCAC
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2



Pièces

Les Bénéficiaires ont produit la pièce suivante :

B-1 Échange de courriels (pdf de 9 pages) d'août 2021, dont un plan.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou vers le 7 décembre 2020;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 2 février 2021;
- A-3 Annexe signée par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 2 février 2021;
- A-4 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 25 juin 2021;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 20 mars 2022, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du 20 mars 2022;
- A-6 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 26 avril 2022,
 - Formulaire de dénonciation daté du 20 mars 2022 (voir A-5);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

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

- A-7 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-8 Plans de la maison;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-9 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 30 juin 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires datés du ou vers le 4 juillet 2022;
- A-10 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 15 septembre 2022, incluant:
 - Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 28 juillet 2022;
 - Décision de l'Administrateur datée du 30 juin 2022 (voir A-10);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 15 septembre 2022;
- A-11 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 2 septembre 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires datés du ou vers le 7 septembre 2022;
- A-12 Curriculum Vitae du conciliateur Martin Bérubé;
- A-13 Photo;
- A-14 Courriel.



INTRODUCTION	5
PREUVE À L'AUDIENCE.....	7
Les Bénéficiaires	7
Audrey Rioux.....	7
Josée Fortin.....	13
L'Entrepreneur.....	13
Marie-Pierre Breton	13
Mario Doré.....	14
L'Administrateur.....	17
Martin Bérubé.....	17
PLAIDOIRIES	19
Les Bénéficiaires	19
L'Entrepreneur.....	20
L'Administrateur.....	21
Réplique	22
DÉCISION	23
Introduction.....	23
La couverture du plan de garantie et le délai de dénonciation.....	23
Décisions rendues citant le Règlement.....	26
La malfaçon dans le présent dossier.....	27
Les éléments de défense plaidés par l'Entrepreneur et l'Administrateur	28
Force majeure alléguée et fardeau de la preuve : prétention que ça n'aurait rien changé de contacter les ingénieurs en mars	28
Force majeure alléguée et l'obligation d'une « conduite juridiquement irréprochable »	29
Le coût et l'enrichissement plaidés	32
La note aux plans quant aux dimensions des fenêtres.....	34
Différence entre travail de finition selon les plans et contravention aux plans et devis	34
La chronologie à laquelle le Tribunal est invité : arrivée des plans pour l'un, force majeure pour l'autre	38
Travaux correctifs	40
FRAIS D'ARBITRAGE	41
CONCLUSION.....	41



INTRODUCTION

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires d'une décision de l'Administrateur du 30 juin 2022, reçue par le CCAC le 28 juillet 2022, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 15 septembre 2022.

[2] Lors de la deuxième conférence de gestion dans ce dossier, les Bénéficiaires ont confirmé que le seul différend avec la décision de l'Administrateur du 30 juin 2022 qu'elles demandent au Tribunal de trancher est : « point 8 fenêtre installée trop basse ».

[3] Les Bénéficiaires ont dénoncé :

La fenêtre qui est installée à-côté de la porte patio a été installée trop basse. C.-à-d. plus basse que la porte patio qui est juste à-côté de celle-ci et c'est visuellement très laid. Lorsque mentionné à plusieurs reprises en juin-juillet-août.... Il ne semblait y avoir aucun problème pour corriger la situation que l'on admettait être effectivement dérangeante et inesthétique. Plusieurs mois plus tard, on nous dit finalement de mettre des rideaux pour cacher cela ou pire encore de mettre une moulure trop grosse en haut de la fenêtre ce qui serait encore plus laid. Cela est contraire au plan que nous avons payé pour faire faire par l'architecte de SMB Dallaire et personne ne nous a demandé notre avis avant d'installer cette fenêtre trop basse et contraire aux plans.

[4] L'Administrateur a rejeté cette réclamation dans sa décision du 30 juin 2022 :

Les bénéficiaires dénoncent que la fenêtre qui a été installée à côté de la porte fenêtre est trop basse par rapport à la hauteur de la porte fenêtre dans l'unité [...] de la résidence bigénérationnelle, situation qu'elles trouvent esthétiquement non adéquate.

Lors de l'inspection en compagnie de l'une des bénéficiaires et des représentants de l'entrepreneur, l'administrateur a été en mesure d'observer la situation dénoncée par les bénéficiaires.

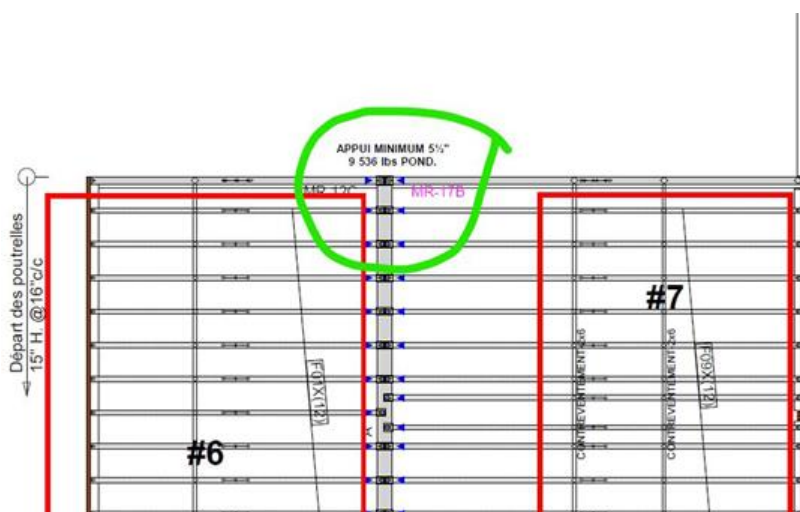
Selon l'information disponible et avec respect pour l'opinion des bénéficiaires, l'administrateur ne peut donner suite à la réclamation des bénéficiaires puisque la situation, **bien qu'elle soit jugée dérangeante et inesthétique par ces dernières, ne comporte aucun désordre et nécessiterait une intervention structurale considérable pour en permettre la modification.**

L'administrateur est d'avis que l'entrepreneur n'a pas à intervenir au niveau structural puisque le linteau ne doit pas être modifié ou coupé, et ce, compte tenu de la présence de charges concentrées provenant d'une poutre centrale à l'étage.

La firme en structure confirme que le linteau au-dessus de la fenêtre ne peut être modifié afin de permettre de remonter ladite fenêtre telle qu'elle figure au plan de l'unité [...] et nous sommes d'avis que la situation ne rencontre pas les critères d'une malfaçon, bien qu'elle puisse être dérangeante pour les bénéficiaires. (Nos caractères gras)



[note du Tribunal pour le lecteur sur Internet qui normalement ne les verra pas : les trois illustrations de la décision de l'Administrateur, soit (1) le plan d'architecture montrant les deux fenêtres à la même hauteur (2) une photo prise de l'intérieur montrant de dénivelé des hauteurs entre la fenêtre à gauche de la porte patio et la porte patio et (3) le plan de structure/poutrelles, sont reproduites dans la présente sentence arbitrale]



Analyse et décision

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 8 a été dénoncée par écrit dans les délais prévus au Règlement. Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 8 doit rencontrer les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce

En effet, la visite des lieux nous a permis de constater que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art.

Dans les circonstances, en l'absence de malfaçon, l'administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 8.

PREUVE À L'AUDIENCE

Les Bénéficiaires

Audrey Rioux

- [5] Audrey Rioux, une des deux Bénéficiaires, affirme que les Bénéficiaires sont rentrées en contact avec l'Entrepreneur et qu'elles ont signé les plans (pièce A-8 – on voit le derrière de la maison à la page 3) et devis le 27 novembre 2020 ;
- [5.1] les plans et devis ont été signés avec Monsieur Larouche, agent d'immeuble de l'Entrepreneur qui a vendu le devis, le terrain, toutes les signatures furent complétées au début décembre (le 7, tout le monde avait signé le 8, accepté par Jérémie Tremblay le 11 décembre – pièce A-1).
- [6] Elles avaient demandé si elles pouvaient arriver avec leurs propres plans, Monsieur Larouche a répondu que non, qu'elles devaient absolument passer par les architectes de l'Entrepreneur car il y avait eu dans le passé des problèmes avec des plans soumis par les acheteurs par d'autres architectes.
- [7] On les a référé à l'architecte David Desloges, qu'elles ont payé, avec qui elles ont fait les plans de la maison ;
- [7.1] elles ont fait plusieurs modifications parce que des petites choses ne marchaient pas, les plans finaux sont en A-8.
- [8] David Desloges a fait les plans avec les fenêtres à la même hauteur, cela a été accepté.
- [9] On parle ici de la fenêtre à gauche de la porte patio quand on est à l'intérieur de la maison, sur les plans, [le haut de] la fenêtre apparaissait égale à la porte patio.
- [10] Les plans initiaux prévoyaient une grande fenêtre au-dessus de la porte patio, sauf que pendant la construction ils [l'Entrepreneur] se sont aperçus qu'à cause des charges, ils sont obligés de leur mettre trois rectangles en haut ;
- [10.1] la fenêtre au-dessus de la porte patio était en une seule pièce dans les plans, on leur a dit qu'il fallait la séparer en trois (trois sections de fenêtre au lieu d'une grande fenêtre) à cause des charges, elle ne pouvait pas être d'une seule pièce ;
- [10.2] elles devaient signer pour l'accepter, ce qu'elles ont fait, on les a fait revenir au bureau, il fallait ajouter leur signature (ou initiales) en haut de chaque carré rajouté ;
- [10.3] elles sont retournées souvent pour accepter des changements ;
- [10.4] d'habitude, quand quelques choses ne fonctionnaient pas, ils les appelaient pour approuver les changements, par exemple, des fenêtres au-sol, il fallait en enlever une ;
- [10.4.1] mais les hauteurs des fenêtres, elles ne les auraient jamais acceptées si on leur avait demandées.



- [11] Elles n'habitaient pas loin, dans une maison construite par le même Entrepreneur et cela avait été Numéro 1 ;
- [11.1] donc dès qu'ils ont commencé la construction, elles sont venues visiter le chantier pratiquement à tous les jours.
- [12] Dès qu'elles ont vu, alors que le premier étage était monté, que les trous pour la porte patio et la fenêtre à côté de la porte patio n'étaient pas à la même hauteur, elles ont demandé au contremaître, Monsieur Doré, pourquoi cela n'avait pas été installé à la bonne hauteur – ce n'était pas comme sur leurs plans ;
- [12.1] à ce moment-là, Monsieur Doré leur a dit :
- [12.1.1] il n'y a pas de problème ;
- [12.1.2] c'est vrai que les hauteurs ne sont pas comme sur vos plans ;
- [12.1.3] on va faire remonter la fenêtre pour qu'elle soit comme sur vos plans ;
- [12.1.4] il allait parler avec les sous-traitants sur place pour faire remonter la fenêtre.
- [13] À ce moment-là (mars 2021) ;
- [13.1] il n'y avait que les murs de côté de montés, les trous de faits ;
- [13.2] il n'y avait pas de deuxième étage ;
- [13.3] elles avaient déjà signifié le problème à Monsieur Doré que c'était impossible que les fenêtres ne soient pas à la même hauteur.
- [14] Elles avaient 100% confiance en Monsieur Doré, elles avaient eu zéro problème avec lui.
- [15] Puis ils ont monté le deuxième étage, il n'y avait toujours pas de modification sur la fenêtre, elles ont reparlé de la fenêtre à Monsieur Doré ;
- [15.1] il leur dit :
- [15.1.1] « oui oui c'est beau, tant que le revêtement extérieur n'est pas fait, ce n'est pas impossible de remonter la fenêtre, ça va être fait ».
- [16] Elles ont pris possession de la maison le 25 juin 2021 (emménagé le 26) ;
- [16.1] cette journée-là, les plâtriers, les peintres étaient dans la maison, elles avaient du mortier partout sur les planchers, c'était un gros chantier, pas de douche, pas de comptoir de cuisine, le revêtement extérieur n'était pas fait ;
- [16.2] elles n'ont pas fait écrire sur le formulaire de préinspection la porte patio ;
- [16.2.1] mais le revêtement extérieur n'était pas fait ;
- [16.2.2] c'était encore « on va la monter la fenêtre », tout comme plein de points à refaire n'ont pas été écrits ;



[16.2.3] de plus, on les avait rassurées en disant qu'elles avaient un délai après l'emménagement pour s'apercevoir des bris dans la maison.

[17] On en parlait de la fenêtre, on avait bien confiance mais il y avait un « boutte », et à ce moment là Marie-Pierre Breton est venue sur le chantier, pour plein de raisons mais pour elles, c'était surtout pour la fenêtre ;

[17.1] Marie-Pierre Breton :

[17.1.1] a remarqué qu'effectivement il y avait un problème avec la fenêtre, contraire aux plans qu'eux [l'Entrepreneur] avaient accepté, faits par leur architecte ;

[17.1.2] leur a avoué qu'elle ne trouvait pas cela le « fun » pour elles ;

[17.1.3] leur a dit « je comprends que vous soyez déçues parce que moi non plus si c'était chez nous je n'aimerais pas ça » ;

[17.1.4] leur a dit qu'elles avaient la chance que leur revêtement extérieur n'était pas fait, ils allaient apporter les corrections en montant la fenêtre ;

[17.2] à ce moment-là, Madame Breton croyait que c'était possible de monter la fenêtre car c'est plus tard qu'ils se sont finalement aperçus que [pour eux] la fenêtre n'était pas montable.

[18] Elle suppose que de retour au bureau, l'Entrepreneur a fait pour la première fois des vérifications qu'elle estime, auraient dû être faits dès la première journée que les Bénéficiaires les en a informés, avant que le deuxième étage soit monté.

[19] C'est là que Madame Breton a eu comme réponse ce qui est dans l'échange de courriels produit en B-1 :

De : Marie-Pierre Breton

Envoyé : Friday, August 13, 2021 9:14:14 AM

Bonjour Mme Rioux, Mme Fortin,

Voici les points que j'ai identifié suite à ma visite de lundi matin et j'aimerais que nous puissions convenir de cette liste afin de bien coordonner la fin des travaux. [...]

Portes et fenêtres

[...] - réinstaller fenêtre F7 tel que plan la remonter

De : Marie-Pierre Breton

Envoyé : Friday, August 20, 2021 12:56:22 PM

Bonjour Mme Rioux, Mme Fortin, [...]

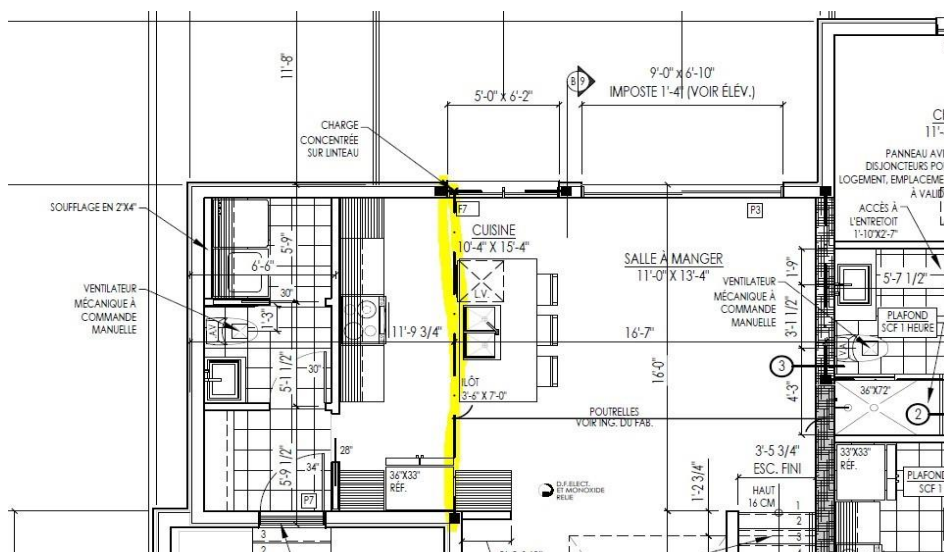
- portes et fenêtres:
 - fenêtre de la cuisine (à droite de la porte-patio lorsque nous sommes à l'extérieur de la maison): je me questionnais grandement sur le fait qu'elle soit plus basse et non alignée avec le dessus de la porte-patio puisque, comme vous, je comprends



que le caractère du rendu est moins harmonieux. J'ai reçu les explications pertinentes.

- afin de créer un espace à aire ouverte dans la cuisine, une poutre était nécessaire en structure. Voici où elle est localisée

[note du Tribunal pour le lecteur sur Internet qui normalement ne la verra pas : le courriel a une illustration, soit un extrait du plan qui montre une ligne jaune verticale débutant à F7]



- à proximité d'une telle poutre, les linteaux (supports de bois au-dessus) des fenêtres doivent être de 12" d'épais afin de pouvoir permettre le maintien de la charge. Conséquemment, le linteau est de 12" au-dessus de la fenêtre F-107. La porte-patio n'avait pas cet enjeu structurel, donc le linteau de 9" convenait sans problème. Il serait possible de remonter la fenêtre en «grugeant» 3" dans le linteau, mais nous ne pourrions plus garantir la pérennité de l'ensemble.
- laissez-moi savoir ce que vous voulez faire avec cela.

[20] En réponse à ce courriel, la Bénéficiaire affirme à l'audience :

- [20.1] tout au long de la construction, elles ont parlé de la hauteur de cette fenêtre parce que c'est ce qui nous dérangeait le plus ;
- [20.2] et avant la construction, quand elles ont fait les plans avec Monsieur Desloges, elles auraient aimé avoir deux fenêtres en avant, il avait répondu qu'il ne pouvait pas installer deux fenêtres en avant car il ne pouvait pas les mettre égales et il disait que sur un même mur, il fallait que les fenêtres soient égales ;
- [20.3] quant à elle, elle n'a jamais vu de maison avec des fenêtres décalées ;
- [20.4] leur fenêtre est décalée de trois pouces et avec les rectangles ajoutés au-dessus de la porte patio, « ça regarde mal », on le voit sur la photo ;
- [20.5] Madame Breton écrit quant à elle que c'est « moins harmonieux » alors qu'elle était vraiment plus de leur côté à la visite car elle n'avait pas fait les

vérifications – la Bénéficiaire suppose que c'était avec l'ingénieur - que c'était trop tard pour remonter la fenêtre.

[21] Madame Breton a offert trois solutions :

[21.1] mettre un mur de rideau au complet sur leur mur arrière ;

[21.1.1] mais déjà, il n'y a pas beaucoup de luminosité, la porte patio, la fenêtre à côté et une petite fenêtre en avant pour l'ensemble du premier étage ;

21.1.1.1. elles n'auront plus de lumière de l'extérieur ;

21.1.1.2. elles ne sont pas intéressées à mettre les lumières à l'intérieur 24 heures sur 24 ;

[21.2] ajouter une boiserie en haut de la fenêtre ;

[21.2.1] mais elles ne comprennent pas le sens de cette proposition, qui est pour elles la pire des solutions car les cinq rectangles restent « non-égaux » ;

[21.3] boucher la fenêtre – mais :

21.3.1.1. elles n'ont que trois ouvertures avec l'extérieur ;

21.3.1.2. elles ont payé l'architecte pour faire leurs plans, architecte que l'Entrepreneur leur a imposé, elles ont bien aimé Monsieur Desloges, on prend leur architecte car l'Entrepreneur a dit qu'avec leur architecte, il n'y aurait pas de problème ;

21.3.1.3. elles ont travaillé avec Monsieur Desloges pour avoir le plus de fenêtres possibles et déjà elles ont dû faire des compromis, elles ne veulent pas descendre à deux fenêtres ;

21.3.1.4. elles ont payé la fenêtre ;

21.3.1.5. elles ont payé les gens de la construction qui ont rajouté cette fenêtre ;

21.3.1.6. elles ont eu des gros frais – elles voulaient au moins trois ouvertures pour cette maison ;

21.3.1.7. pour une maison qui a coûté ce qu'elle a coûté, \$XXX,XXX¹ plus extra plus sous-sol fini ;

21.3.1.7.1. en fait, peu importe le prix car même les appartements dans [quartier non chic de Québec] ont plus de fenêtres.

[22] En contre-interrogatoire, Madame Rioux affirme que :

[22.1] ce n'est pas leur première maison avec cet Entrepreneur ;

¹ Note du Tribunal, la somme, consistante, apparaît au contrat produit en A-1.



- [22.2] lors de la prise de possession, cela a été fait rapidement, leur maison était un chantier de construction, il y avait plusieurs autres points qui n'étaient pas sur le formulaire de préreception ;
- [22.3] il n'y a aucune mention de la fenêtre au formulaire car elles en avaient parlé avec « Mario » [Doré] la journée de la livraison de la maison et il leur a dit que le revêtement extérieur n'était pas encore fait, qu'il n'y aurait pas de problème de monter la fenêtre ;
- [22.4] c'est vrai qu'à cette journée-là elles étaient dans la rue, elles n'avaient plus d'adresse ;
- [22.4.1] mais elles avaient acheté avec Stéphane Larouche [agent d'immeuble] qui travaillait pour l'Entrepreneur ;
- [22.4.2] c'était prévu qu'elles auraient un mois entre les deux pour déménager ;
- [22.4.3] elles ont tout fait avec l'Entrepreneur pour être sûres que tout allait concorder, les travaux se sont allongés par rapport à la date prévue ;
- [22.5] à la question, si elle croit qu'elle devra vendre sa maison à un prix plus bas, elle répond :
- [22.5.1] « j'en suis presque convaincue, parce qu'honnêtement ce n'est pas beau, les gens qui viennent chez nous, ils nous demandent souvent « pourquoi on n'a pas fait installer les fenêtres à la même hauteur », c'est la vue d'ensemble de notre maison et ce n'est pas égal ; je crois que oui, on va devoir réduire le prix de la maison » ;
- [22.5.2] elle n'a pas d'évaluation d'un expert, mais l'évaluateur voulait l'avis de l'ingénieur pour savoir combien ça coûterait pour mettre les fenêtres égales ;
- 22.5.2.1. tous les évaluateurs qu'elles ont contactés ont demandé qu'un ingénieur parle des coûts ;
- [22.6] à la question, quel est leur préjudice au quotidien, elle répond :
- [22.6.1] « on ne trouve pas ça beau, c'est le gros défaut de notre maison, c'est ce qui nous tanne, on le voit toujours, au prix qu'on a payé la maison on aurait aimé ça qu'on ait nos fenêtres comme dans toutes les autres maisons du quartier et qu'elle soit égale, donc le préjudice c'est qu'on trouve ça *laitte* et qu'on n'est pas satisfait » ;
- [22.7] à la question si elle accepte la proposition de Marie-Pierre Breton car elle n'a jamais répondu :
- (proposition de Marie-Pierre Breton) Il serait possible de remonter la fenêtre en «grugeant» 3" dans le linteau, mais nous ne pourrions plus garantir la pérennité de l'ensemble ;



- [22.7.1] elle répond ne pas avoir répondu car elle n'avait pas considéré cela comme une question, si on ne peut plus garantir l'ensemble (le transfert de charge) – elle ne considère pas avoir l'option si elle acceptait que la maison s'écroule ;
- [22.8] à la question, si elle est en mesure de définir les composantes structurelles qui ont conduit à la situation actuelle dénoncées? Elle répond :
- [22.8.1] non, que ce n'était pas son travail, c'était le travail des professionnels de l'Entrepreneur qu'elles ont payés pour ce travail ;
- [22.9] à la question, quelle méthode elle propose pour régulariser la situation, elle répond :
- [22.9.1] qu'elle propose comme solution que dès la première étape, quand on s'est aperçu que la fenêtre n'était pas égale avant de monter le deuxième étage, c'est là qu'on aurait dû refaire les calculs en se disant que ça ne fonctionnait pas ;
- [22.9.2] « à la base, quand SMB et nous on a accepté les plans, nous on a accepté les plans qui nous convenaient en n'étant pas architecte, pas ingénieur, pas de compagnie de construction, vous (l'Entrepreneur) avez accepté les plans signés en toute connaissance de cause, j'imagine qu'au moment où l'Entrepreneur a accepté les plans, il y avait eu des calculs de charge de faits » ;
- [22.9.3] la solution aurait été qu'à la base, les calculs soient bons et que ce soit fait comme on (elles et l'Entrepreneur) a accepté ou sinon on devait retourner voir l'architecte parce qu'on vient de s'apercevoir que ce qu'on avait décidé ça ne fonctionnerait pas.

Josée Fortin

- [23] Pour Josée Fortin, elles ont notifié le problème au tout début de la construction, elles n'avaient aucune raison de croire que cela ne se ferait pas.
- [24] Puis Monsieur Doré leur avait dit : « déménagez, installez-vous c'est sûr qu'un coup installé vous allez voir encore des choses, on comprend que la prise de possession ne se fait pas dans un contexte idéal, vous avez toujours le temps de nous revenir à force d'habiter dans la maison » ;
- [24.1] il y avait une dizaine de corps de métiers, c'était difficile de faire le tour et de tout voir.

L'Entrepreneur

Marie-Pierre Breton

- [25] Marie-Pierre Breton est directrice des opérations.



- [26] Elle confirme l'achat du terrain en novembre 2020, l'émission des plans pour construction le 28 décembre 2020, l'émission des plans de structure en janvier 2021 pour la division poutrelles, l'émission des plans de structure en février 2021 au niveau des fermes de toit, tout comme le début de l'excavation.
- [27] Sur un plan de structure, donc poutrelles et fermes de toit, on n'a pas le détail des linteaux des fenêtres et des portes.
- [28] Le début du chantier de charpente est en mars 2021 – la fondation est coulée, le terrain remblayé, le tout pour une remise des clés le 25 juin.
- [29] Le 9 août elle est allée sur les lieux, ce qu'elle fait quand une situation doit être réglée.
- [30] En contre-interrogatoire de l'Administrateur, elle affirme :
- [30.1] elle est d'accord avec les paroles rapportées par les Bénéficiaires sur ce qu'elle leur a dit et elle n'a aucun commentaire à ce sujet.
- [31] En contre-interrogatoire de la Bénéficiaire, elle affirme :
- [31.1] en date du 9 août 2021 lors de sa visite ;
- [31.1.1] elle n'était pas au courant d'une réponse par un ingénieur à Monsieur Doré ;
- [31.1.2] elle n'est pas au courant de tous les éléments qui peuvent survenir sur une maison lors de ses visites ;
- [31.1.3] elle confirme que sur place, elle a affirmé que ce n'était pas harmonieux mais elle n'a pas fait de promesse car elle consulte ses équipes après ses visites pour comprendre ce qui se passe ;
- [31.2] à la suite de sa visite elle parlé avec Monsieur Doré, le chargé de projet et l'ingénieur.

Mario Doré

- [32] Mario Doré est chez l'Entrepreneur, contremaître de chantier de construction, il supervise de l'excavation au montage de la structure au complet, il en supervise de 25 à 30 par année ; il est dans le domaine de la construction résidentielle depuis 20 ans.
- [33] Il a visité ce chantier entre 5 et 8 fois par semaine.
- [34] Pour ce chantier, « on » reçoit les plans de l'architecte, le chargé de projet les envoie directement à la compagnie de structure et les ingénieurs en structure analysent les composantes pour construire la maison et nous dictent c'est quoi que l'on doit utiliser comme poutrelles, linteaux et colonnes et poutres de soutien.
- [35] On reçoit les plans de poutrelles quelques jours avant le montage de la structure et à partir de ce moment-là, les menuisiers commencent à fabriquer les planchers et les murs et c'est après qu'ils reçoivent les plans qui mentionnent les dimensions des linteaux à utiliser ;



- [35.1] le linteau sert à soutenir le plancher de l'étage pour pas que la fenêtre s'affaisse.
- [36] Les menuisiers doivent respecter les plans de structure et faire le montage tel que le mentionne les plans.
- [37] Dans le présent cas :
- [37.1] il y avait une poutre de soutien (qui vient assembler les poutrelles de plancher de l'étage) qui arrivait directement sur le dessus de la fenêtre voisine de la porte patio.
- [38] A la page 6 de 9 du plan d'architecture (pièce A-8), le F7 près de la fenêtre, la poutre de soutien va jusqu'au coin du garage plus bas, une poutre de soutien devant-arrière où les poutrelles sont assemblées une sur l'autre ;
- [38.1] le problème qu'elle occasionne, c'est que le linteau que l'on doit installer pour la fenêtre doit être en dessous de ça ;
- [38.2] en mettant le linteau en dessous, c'est là que la fenêtre s'abaisse de trois pouces.
- [39] Si on se réfère au plan de structure, (p. 16 de 21 de l'Annexe A-9), il est indiqué, appui minimum 5 pouces et demi, 9 536 livres de charge pour une poutre, c'est *pesant en tabarouette* au-dessus d'une fenêtre – c'est la raison pour laquelle on doit mettre le linteau en dessous ;
- [39.1] pour modifier la hauteur de la fenêtre, il faudrait enlever trois pouces sur le bas du linteau pour monter la fenêtre, si on fait ça il y aura un affaissement à cet endroit, le gypse va fissurer, la fenêtre pourra avoir de la difficulté à ouvrir ;
- [39.2] lui il a retourné ces plans à son chargé de projet, il lui a dit « rappelle la structure », demande à leur ingénieur si on peut modifier cette partie-là ;
- [39.2.1] ça a pris quelques jours, peut-être deux ou trois jours après, la réponse a été « non on ne peut pas modifier cette partie » ;
- [39.2.2] il croit avoir fait la demande 24 ou 48 heures avant l'emménagement mais quand il l'a su, il ne sait pas quand.
- [40] À la question ;
- [40.1] que Madame Rioux a témoigné à l'effet qu'il a dit que le revêtement n'était pas posé et qu'on pouvait monter la fenêtre, il répond :
- [40.1.1] « c'est ça, je croyais sincèrement être capable de remonter la fenêtre et j'aurais vraiment voulu monter cette fenêtre-là » ;
- 40.1.1.1. quand il a dit cela, il n'avait pas la réponse [de l'ingénieur] encore ;
- [40.2] vous confirmez que quand les Bénéficiaires ont emménagé, elles vous l'ont dit et que vous avez dit « il n'y aura pas de problème je pourrai la monter » il répond :



- [40.2.1] « je croyais la remonter » ;
- [40.3] vous avez fait cette représentation-là, il répond :
- [40.3.1] « je croyais être capable de la remonter, je n'avais pas mes réponses officielles encore » ;
- [40.4] vous confirmez qu'elles vous l'ont dit et que vous avez dit « qu'il n'y aurait pas de problème, je pourrai le faire » ;
- [40.4.1] il dit « c'est ça » ;
- [40.4.2] il l'a demandé et on lui a répondu que ce n'était pas possible « sans causer de cause » à la structure, faire un risque d'affaissement plus tard dans la maison ;
- [40.5] on peut conclure que c'est après l'emménagement que vous avez fait la demande et obtenu la réponse ;
- [40.5.1] il répond « exactement » ;
- [40.6] Madame Rioux a dit que dès mars 2021 elles vous l'ont fait remarquer ;
- [40.6.1] il répond « oui ça a été discuté dans le cours du chantier » ;
- [40.7] vous, vous étiez convaincu que vous pourriez arranger ça ;
- [40.7.1] il répond « c'était un souhait ».
- [40.8] si on peut tasser la fenêtre à gauche ;
- [40.8.1] il répond qu'en tassant la fenêtre de deux pieds à gauche vers le frigo, on aurait eu la poutre quand même.
- [41] En contre-interrogatoire de l'Administrateur ;
- [41.1] il confirme que le revêtement extérieur n'était pas installé lors de la signature du formulaire de préreception ;
- [41.2] la procureure a posé trois (3) fois la question, à quel moment il a cru bon de consulter un ingénieur, et le témoin n'a pas répondu précisément, voici ses réponses à cette question ;
- [41.2.1] il s'est aperçu que la fenêtre était plus basse dès que les menuisiers ont fait la structure et qu'ils ont installé la fenêtre ;
- [41.2.2] là on a fait le déroulement du chantier : on a monté les murs, les planchers, on a fait l'isolation intérieur et on a installé les fenêtres, c'est à partir de ce moment-là qu'il s'en ait rendu compte ;
- [41.2.3] le déroulement du chantier était rapide, il avait une date fixe pour faire emménager les clientes, elles étaient pressées et il a fait de son mieux pour faire la demande et ça a été fait plus tard ;
- 41.2.3.1. il ajoute qu'il aurait fait la demande avant ou après, il aurait eu la même réponse malheureusement ;



[41.2.4] il se dit que tant et aussi longtemps que le revêtement extérieur n'est pas fait, il y a toujours possibilité de travailler le mur parce qu'il travaille seulement dans le mur, pas dans le toit, pas dans le plancher ;

41.2.4.1. mais à partir du moment où il a la réponse de l'ingénieur qui dit « non non » tu ne peux pas jouer avec le linteau, tu ne peux pas modifier quoique ce soit, là il est trop tard, c'est impossible de modifier la structure, il ne peut ajuster un linteau sans le sceau d'un ingénieur ;

[41.2.5] si l'ingénieur ne l'approuve pas (modifications à la structure pour monter la fenêtre), il ne peut pas apporter les modifications ;

[41.2.6] on fait toute la structure montée complète (planchers, murs, toiture) et quand tout est solide et conforme, là on installe les fenêtres ;

[41.2.7] quant au moment précis où il a demandé l'opinion de l'ingénieur, il n'est pas en mesure de donner une date fixe.

[42] Pour lui, l'importance était de livrer la maison aux Bénéficiaires car elles étaient pressées, la fenêtre c'était secondaire, il se disait « je vais avoir mes réponses et je devrais être capable de la remonter sauf que les ingénieurs lui ont dit non, tu vas créer un problème majeur à la structure ».

[43] Il admet que « c'est possible » qu'il ne leur ait pas dit que, possiblement, il ne pourrait pas monter la fenêtre car il devait demander à des experts.

[44] En réplique, si à elle seule, son expérience de chantier lui aurait permis de prendre une décision ;

[44.1] il répond impossible, il ne prend jamais de décision sans consulter un ingénieur ;

[44.2] il préfère une fenêtre 3 pouces plus basse que de mettre à risque une construction.

L'Administrateur

Martin Bérubé

[45] Martin Bérubé, membre de l'Ordre des technologues, conciliateur qui a rédigé la décision au nom de l'Administrateur, affirme que ça a été dénoncé même si ce n'est pas au formulaire, ça avait été discuté.

[46] Les moyens pour corriger la situation pour diminuer la hauteur du linteau pour permettre à la fenêtre de remonter de trois pouces ne permettraient pas de le faire car on affaiblissait la répartition des charges.

[47] Il y a absence de malfaçon car il n'y a pas de désordre proprement dit :

[47.1] si ce n'est la hauteur de la fenêtre au point de vue esthétique, c'est le seul problème qui pouvait être relevé, avec respect ;



- [47.2] mais au niveau des charges et des répartitions des charges, il n'y a pas de désordre quelconque, au niveau structural tout a été calculé par les ingénieurs.
- [48] Rien ne lui permet de croire que la maison a été construite autrement que les plans [de structure des ingénieurs] d'Ultratech, on voit la colonne et la poutrelle qui appuient directement sur le coin de la fenêtre, on voit la charge qui est répartie sur le linteau, et le linteau de 5 pieds qui a été installé au-dessus de la fenêtre de douze pouces d'épaisseur fait en sorte qu'il ne peut pas diminuer l'épaisseur du linteau pour permettre de remonter la fenêtre comme avancer par Monsieur Doré.
- [49] Ce serait possible de le faire? Mais pas dans l'application du *Règlement*.
- [50] La charge et la structure nécessitent le sceau d'un ingénieur.
- [51] A la question (qu'il se pose lui-même), « si aujourd'hui je peux modifier la fenêtre existante » ;
- [51.1] la réponse selon lui est oui mais qu'est-ce que ça peut impliquer?
- [51.2] il y a une autre question qui aurait pu être posée à l'ingénieur (qui a répondu qu'on ne peut pas diminuer l'épaisseur de linteau à la question si on peut le faire) :
- [51.2.1] soit qu'est-ce qu'il doit faire pour remonter la fenêtre de trois pouces ?
- 51.2.1.1. ça implique peut-être des coûts qui sont supérieurs parce que tout est possible, mais tout est une question de coûts ;
- 51.2.1.2. on avait demandé aux Bénéficiaires de demander à un ingénieur comment remonter la fenêtre de trois pouces tout en palliant aux charges qui étaient supérieures.
- [52] Il produit le courriel du 3 décembre 2021 (il note que c'est après le courriel de Marie-Pierre Breton du 20 août) que lui a remis Madame Breton, de Steve Lamontagne d'Ultratech (ingénieur en structure) :
- Bonjour voici les calculs de charge pour ce linteau, ce linteau ne doit pas être couper ou modifier car il y a des charges concentrées provenant de la poutre centrale de l'étage (en p.j., partie de la pièce P-9). ;
- [52.1] il ajoute que peut-être que les questions ont été mal posées à l'ingénieur :
- [52.1.1] la question était si on peut diminuer le linteau de 3 pouces, la réponse est catégoriquement non car la charge est calculée en fonction du linteau de 12 pouces ;
- [52.1.2] mais quel est l'autre moyen pour monter la fenêtre, est-ce qu'on peut installer des colonnes de part et d'autre de l'ouverture pour permettre un support ?



52.1.2.1. lui, il n'est pas ingénieur mais il a écrit dans sa décision qu'il faudrait une intervention considérable pour permettre le changement ;

52.1.2.2. il faudrait revenir à modifier le plan de structure initialement prévu, avec des coûts forcément exorbitants ;

52.1.2.2.1.1. en réponse à la question du Tribunal de définir le mot « exorbitant », il répond : facilement, de l'ordre de \$20,000 (il est conservateur avec ce montant) pour monter la fenêtre de 3 pouces, le tout conditionnel à l'approbation d'un ingénieur et d'une correction aux finis intérieurs, au revêtement extérieur, et à ce qu'il y a derrière.

PLAIDOIRIES

Les Bénéficiaires

- [53] Les Bénéficiaires plaident que du point A au point Z elles ont fait affaire avec SMB Dallaire (l'Entrepreneur), même avec leur agent d'immeuble pour la vente de leur première maison, c'est lui avait fait les calculs des plans et devis, du temps pour construire le projet, on s'était même donné du *lousse*, un mois à la fin pour déménager.
- [54] On a beaucoup parlé [à l'audience] de l'urgence d'agir, mais l'urgence d'agir elles considèrent que ce n'est pas nécessairement elles qui l'ont créée vu le *lousse* d'un mois avec l'agent d'immeuble.
- [55] Oui il y a eu urgence, mais leur délai était selon leur recommandation à eux [l'Entrepreneur].
- [56] Le point majeur : on considère que si dans les premières journées de la construction, dès que les trous ont été percés elles ont signifié que les trous n'étaient pas à la bonne hauteur, qui étaient contraires à leurs plans, si les démarches avaient été faites à ce moment-là, on aurait pu trouver une solution pour garder l'ouverture à l'extérieur et avoir de la lumière à la maison.
- [57] On aurait pu prendre ce temps, faire venir un ingénieur pour trouver une solution.
- [58] Elles ont eu des semaines où rien ne se passait sur leur chantier donc elles ne sont pas d'accord d'invoquer l'urgence ;
- [58.1] même au 2 juin elles ont texté Monsieur Doré pour savoir si elles devaient se trouver un plan B car rien ne se passait sur leur chantier ;
- [58.2] peut-être qu'il y a eu des problèmes avec le Covid mais l'Entrepreneur le savait déjà et à eux de s'ajuster, de prendre moins de contrats.
- [59] Mais leur point majeur, dès qu'elles les ont informés, ils avaient le temps de faire des modifications avec l'ingénieur et l'architecte, ça aurait pu être fait.



[60] Il y a eu des problèmes de communication et c'est elles qui se trouvent avec cette situation, il y a eu un manque de transparence, elles auraient aimé être mieux informées, elle se trouve dans cette situation alors qu'elles considèrent qu'on aurait pu trouver une solution dès le début.

L'Entrepreneur

[61] L'Entrepreneur plaide avoir une obligation de résultat et il serait facile de conclure rapidement que le résultat n'est pas atteint, mais en cours de chantier l'Entrepreneur s'est retrouvé avec un cas de force majeure :

[61.1] à cause du transfert des charges dans la structure, cela imposait l'installation d'un linteau de 12 pouces au-dessus de la fenêtre de la cuisine sous la poutre.

[62] Oui la lumière était importante pour elles, SMB Dallaire a tout fait pour avoir une solution, jusqu'à la réception du courriel de décembre 2021, à l'effet que malgré toutes les démarches pour trouver une solution ou une façon de faire, ce n'était pas possible.

[63] Les règles de l'art ont toujours été respectées, quant aux matériaux, à l'assemblage des matériaux, le respect des recommandations du fournisseur de structure et s'il n'y avait pas eu le respect des plans d'ingénierie il y aurait eu des conséquences sur le bâtiment.

[64] Il n'y a pas de malfaçon, il n'y a aucun risque quant à la fenêtre.

[65] Une malfaçon c'est une déféctuosité ou un défaut dans un ouvrage de construction qui est imputable à l'ignorance, à la négligence ou à la malveillance occasionnée par un manquement à l'ensemble des renseignements qui régissent le métier ;

[65.1] le Tribunal lui a demandé la source de cette définition, la réponse a été que cela venait « dans des décisions qui ont été rendues », sans référence précise².

[66] C'est difficile d'être en mode solution quand on n'a pas de réponse ou qu'on se fait un petit peu narguer [le Tribunal note qu'aucun exemple précis de *nargage* n'a été mentionné ou apparaît dans la preuve].

[67] La solidité de l'ouvrage n'est pas remise en cause, le seul préjudice est seulement esthétique.

[68] Quand l'architecte a fait les plans, il était impossible de prévoir que le linteau nécessaire aurait 12 pouces d'où l'alignement des fenêtres sur les plans d'architecture, ce n'est pas l'architecte qui calcule les charges ;

[68.1] à la question du Tribunal où elle prenait cette information, elle répond que ce n'est pas dans le mandat que SMB Dallaire donne à l'architecte.

² Le Tribunal est au courant que la définition en partie similaire du dictionnaire Larousse : "Défaut dans un ouvrage imputable à l'ignorance, à la négligence ou à la malveillance."



[69] Le changement demandé n'est ni techniquement, ni économiquement justifié pour un écart de trois pouces, on pourrait mettre une boiserie.

L'Administrateur

[70] L'Administrateur plaide l'importance de regarder la chronologie.

[71] En décembre 2020 les Bénéficiaires ont signé un plan de maison.

[72] En janvier 2021, les ingénieurs ont soumis le plan de poutrelles à l'Entrepreneur.

[73] C'est dans un plan de mars 2021 qu'on voit dans un plan du rez-de-chaussée que la poutrelle tombe dans le milieu de la fenêtre (pièce A-8, p. 6).

[74] Sur ce plan, on ne voit pas la hauteur de la fenêtre par rapport au linteau qui arrive sous la poutrelle – le linteau a 12 pouces et la poutrelle arrive par-dessus.

[75] On comprend par l'historique, la structure extérieure du bâtiment et du plancher sont installées avant la percée et l'installation des fenêtres.

[76] Ce n'est qu'à ce moment que l'Entrepreneur pouvait constater l'impact de la poutrelle sur la hauteur de la fenêtre.

[77] Malheureusement il ne pouvait pas le voir avant sur les plans.

[78] Ce qui est important de comprendre est que même si l'Entrepreneur avait contacter l'ingénieur immédiatement après la percée ou l'installation des fenêtres et non plusieurs mois plus tard, pour modifier la hauteur on serait dans la même situation ;

[78.1] même à ce moment-là tout comme aujourd'hui on ne peut pas changer la hauteur des fenêtres sans modifier la structure du bâtiment parce que l'ingénieur a confirmé qu'on ne peut pas gruger 3 pouces dans le linteau, on agirait contre la règle de l'art de procéder ainsi car c'est à l'encontre des charges.

[79] L'installation des fenêtres s'est faite conformément aux règles de l'art, en conformité avec les charges nécessaires, et conformément au chapitre 9 du CNB.

[80] A la pièce A-8, page 4, il y a une note générale que les dimensions des fenêtres ne sont pas garanties, elles dépendent des fournisseurs, les fenêtres sont à titre indicatif sur le plan.

[81] De plus les Bénéficiaires ont dit avoir été ouvertes à tasser la fenêtre, mais si on regarde le plan du rez-de-chaussée, à l'œil, la tasser à gauche on arrive dans les armoires et la poutrelle est dans l'ouverture de la fenêtre, ce n'est pas une solution, c'est le fardeau de preuve des Bénéficiaires que c'était envisageable.

[82] En conclusion, on n'a pas de dommage, pas de désordre, c'est construit selon les règles de l'art.

[83] Elle produit la décision *MV et al. c. Les Constructions Raymond et Fils et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.*³, rendue par M^e Jean

³ CCAC S17-061301-NP, 17 décembre 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre.



Philippe Ewart et ajoute « faut qu'on détermine que c'est un travail mal fait, ici il n'y a pas de travail mal fait, c'est ça qu'elle veut qu'on retienne » ;

[83.1] ce n'est qu'esthétique, il n'y a pas de problème de « mal fait », ça a été bien fait selon les règles de l'art, selon les recommandations du manufacturier concernant les charges, on n'a pas de conséquence sur le bâtiment, ce n'est qu'esthétique.

[84] Ordonner à l'Entrepreneur d'assumer les coûts des travaux correctifs sur la structure, ce qui permettrait d'ajuster trois pouces, équivaldrait à un enrichissement des Bénéficiaires qui n'ont pas payé le coût des travaux nécessaires dans le prix de la maison ;

[84.1] si l'Entrepreneur avait su quand les plans d'architecte ont été faits que ça pendrait des supports d'acier de part et d'autre, c'est sûr que ce n'est pas les mêmes coûts de construction, l'Entrepreneur ne pouvait pas prévoir à l'avance ce problème structural ;

[84.2] modifier la hauteur de la fenêtre engendrerait des coûts de construction supplémentaires qui ne pouvaient être prévisibles au moment de la signature du contrat en décembre 2020 car ce n'est que sur réception du plan de poutrelles que l'Entrepreneur aurait pu constater l'emplacement des poutrelles et que l'une d'elle arrivait au milieu de la fenêtre.

[85] Conclusion : il n'y a pas de malfaçon, et on ne peut ordonner des travaux correctifs au sens du *Règlement*.

Réplique

[86] En réplique la Bénéficiaire affirme qu'elles n'ont jamais plaidé que la maison était en danger, mais que c'est une erreur esthétique qui aurait pu être évitée.

[87] Quant aux *peut-être des frais supplémentaires*, elles auraient aimé avoir l'offre de payer 25,000\$ pour avoir les fenêtres sur la même hauteur ;

[87.1] elle aurait aimé avoir la décision de payer plus pour avoir une belle maison, 20,000\$ n'auraient pas fait une grosse différence ;

[87.2] on n'a jamais parlé de charger plus pour avoir les fenêtres au même niveau car c'est de base que ce le soit ;

[87.3] elle n'a jamais eu à payer des frais supplémentaires pour avoir des fenêtres à la même hauteur sur un même mur.

[88] Elles ont payé pour une maison qu'elles allaient aimer et dans laquelle elles seraient bien dedans, c'est eux (l'Entrepreneur) qui ont fait leur prix, selon la façon qu'eux (l'Entrepreneur) l'ont dessinée.

[89] On est conscient que ce qui a été fait est bien fait, mais on aurait eu les moyens de faire les modifications, on a dit dès le début que les fenêtres ça ne marchait pas, ils avaient le temps de faire les modifications.



DÉCISION

Introduction

- [90] Avec égards, vu la preuve, vu le cadre juridique qui gouverne l'industrie de la construction résidentielle au Québec, le Tribunal se doit d'accueillir la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.
- [91] Avant de répondre aux plaidoiries de l'Administrateur et de l'Entrepreneur, le Tribunal rappelle les dispositions du Code civil, du *Règlement* et des arrêts de la Cour d'appel et décisions de la Cour supérieure qui ont établi les obligations de l'Entrepreneur, et celles de l'Administrateur qui cautionne ses obligations en vertu du *Règlement*.

La couverture du plan de garantie et le délai de dénonciation

- [92] L'article 10 du *Règlement* renvoie au Code civil :

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

2° la **réparation des vices et malfaçons** apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception;

19.1. [...] Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

- [93] Le Tribunal dispose brièvement de la question du délai de dénonciation :

[93.1] en conformité avec l'article 19.1 du *Règlement*, l'Administrateur avait décidé que les Bénéficiaires avait reçu des représentations de l'Entrepreneur et la preuve à l'audience a confirmé que le contremaître avait fait les représentations que ce problème serait réglé à la pose du revêtement extérieur qui n'était pas posé lors de la réception des travaux – vu l'article 19.1 du *Règlement*, il convient de conclure comme l'Administrateur que le délai de dénonciation a été respecté.

- [94] L'Entrepreneur a l'obligation de résultat de fournir un bâtiment résidentiel qui soit conforme aux plans et devis ;

[94.1] le contrat signé entre les parties (pièce A-1) dit en toutes lettres :

- [94.1.1] à la clause 1 « L'entrepreneur s'engage à construire l'immeuble décrit ci-dessous sur le terrain du client – Voir plans et devis » ;
- [94.1.2] à la clause 3 « Tout plan, devis ou cahier de charges annexé aux présentes fera partie intégrante du présent contrat, après



avoir été reconnu et signé conjointement par l'entrepreneur et le client. L'entrepreneur supervisera les travaux et maintiendra sur le chantier un représentant compétent, lequel agira comme mandataire de l'entrepreneur et liera ce dernier face au client » ;

[94.1.3] ce contrat fait l'objet d'un contrat de garantie GCR (pièce A-2).

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

2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et **de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.** Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[96] En 2007 dans l'arrêt *Yvon Groulx et Ginette Herard c. Habitation unique Pilacan inc. et J.P. Lauzon et als. Inc*⁴ et en 1999 dans l'arrêt *Rousseau c. 2732-1678 Québec inc.*⁵, la Cour d'appel a repris le passage suivant de son arrêt de 1998 dans *Contré c. L.B.C. Entrepreneur général inc.*⁶, où l'honorable juge Brossard a fait remarquer ceci :

L'acquéreur d'une maison en voie de construction, non terminée lors de l'offre d'achat acceptée, consentie sur représentation verbale que la maison, une fois complétée, serait identique à celle visitée par l'appelant et déjà presque complétée, a le droit de tenir pour acquis que la maison dont il se porte acquéreur, une fois complétée, comme d'ailleurs la maison « modèle », sera conforme aux plans et devis et au Code du bâtiment. **À mon avis, toute dérogation à ces plans et devis**, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non.

[97] En 2009, la Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc.*⁷, sous la plume de l'Honorable juge J.J. Michel Robert (alors juge en chef) :

[49] Je partage l'avis des auteurs Baudouin et Jobin suivant lequel la garantie contre les malfaçons ne revêt pas un caractère d'ordre public :

[...] Cette garantie contre les malfaçons ne revêt pas un caractère d'ordre public, comme c'est le cas pour les vices graves. Celles-ci, en effet, ne sont pas, en principe, susceptibles de créer un danger sérieux pour la sécurité publique. Les Commentaires du ministre révèlent d'ailleurs que **la règle de l'article 2120 C.c. a**

⁴ 2007 QCCA 1292.

⁵ [1999] R.D.I. 565 (C.A.)

⁶ J.E. 98-599 (C.A.).

⁷ 2009 QCCA 1778.



plutôt pour objet d'assurer la conformité de l'ouvrage aux stipulations contractuelles liant les parties et l'absence de défauts affectant l'ouvrage en général. La responsabilité qui en découle apparaît donc comme la sanction d'une mauvaise exécution des travaux, exécution qui ne revêt cependant pas un caractère de gravité permettant d'entraîner une responsabilité plus lourde sous l'article 2118 C.c.^[27]⁸

[98] En 2012, la Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Domenico & Fils (1997) inc. c. Devenco Contracting Inc.*⁹, sous la plume de l'Hon. Pierre J. Dalphond :

[7] L'article 2120 C.c.Q. ne s'applique qu'en matière de réclamation du donneur d'ouvrage pour malfaçons (défauts mineurs). **Elle ne requiert aucune preuve de faute** et appelle à la responsabilité conjointe de tous ceux qui ont participé à la construction.

[99] En 2016, dans l'arrêt *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*¹⁰, la Cour d'appel reprend la définition de « malfaçons » fournie par les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore et reprend l'affirmation de l'honorable juge Brossard :

15. Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme malfaçons : « imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire. ». La jurisprudence de la Cour enseigne que « [...], toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non. »

[100] Le Code civil stipule aussi à l'article 1561 C.c.Q. :

1561 Le créancier ne peut être contraint de recevoir autre chose que ce qui lui est dû, quoique ce qui est offert soit d'une plus grande valeur.

[100.1] cet article est cité par la Cour d'appel dans *Labrie c. Vanasse*¹¹ :

[8] À proprement parler, il ne s'agit pas d'une situation de vice caché, mais bien d'un manquement du vendeur à l'obligation de délivrance que lui imposent les articles 1561 et 1716 C.c.Q. Cette obligation comprend celle de délivrer un bien rigoureusement conforme à celui qui a été convenu. ;

[100.2] cet article est cité par la Cour supérieure dans *9188-6432 Québec inc. c. Construction Bernard Anctil*¹² :

[63] Il s'agit d'un recours en dommages découlant de l'inexécution d'un contrat de construction participant de la théorie générale des contrats, article 1433 C.c.Q. Le non respect des engagements contractuels est générateur de dommages même si la construction était conforme au *Code du bâtiment*. [...]

⁸ [27] Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7^e édition, Vol. II, Les Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2007, paragr. 2-312, p. 276.

⁹ 2012 QCCA 1736.

¹⁰ 2016 QCCA 825.

¹¹ 2005 QCCA 52.

¹² 2013 QCCS 6399 (Pierre Journet, j.c.s.).



[65] Le Tribunal rappelle que le créancier d'une obligation, ne peut être contraint de recevoir autre chose que ce qui lui est dû (1561 C.c.Q.). Il est en droit d'exiger la réalisation de l'obligation ou de son paiement.

[66] Dans le dossier l'on exigeait l'exécution de l'obligation de construire selon les plans et devis (1601 C.c.Q.).

Décisions rendues citant le *Règlement*

[101] Dans l'affaire *9056-1457 Québec inc. c. Chartier*¹³, la Cour supérieure rappelle que le *Règlement* donne effet à l'obligation de garantie de l'entrepreneur :

[11] Il semble important de rappeler qu'il s'agit d'un règlement d'ordre public et que le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est un mécanisme qui a été mis en place d'abord par l'APCHQ, puis encadré et imposé par le législateur, pour protéger les acquéreurs de maisons neuves et pour « *garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur* »^{[5]14}. Le but du *Règlement* est de toute évidence de donner effet à l'obligation de garantie de l'entrepreneur et de s'assurer que les acquéreurs de maisons neuves sont protégés efficacement contre les malfaçons, et ce, même si l'entrepreneur avec qui ils ont fait affaire est devenu insolvable ou refuse ou est incapable d'honorer la garantie.

[102] Dans l'affaire produite par l'Administrateur à l'audience (ce paragraphe est d'ailleurs surligné par sa procureure) *MV et al. c. Les Constructions Raymond et Fils et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.*¹⁵, notre confrère Jean Philippe Ewart, arbitre, définit ainsi la malfaçon (nous y reviendrons ci-après) :

[64] Le Tribunal considère que la malfaçon s'entend donc du fruit d'un travail fait avec des matériaux déficients ou d'un travail mal fait, mal exécuté; ainsi clairement selon la jurisprudence et la doctrine d'un **manquement à des conditions expresses tels dans des plans et devis**.

[103] Dans l'affaire *Vu et Maisons Laprise inc*¹⁶, notre confrère Michel A. Jeannot, arbitre, écrit :

[61] En sommaire, le Tribunal considère que l'Entrepreneur, dans le cadre des présentes:

[61.1] est tenu à une obligation unilatérale d'information qui se doit d'être juste, correcte et conforme aux règles de l'art;

[61.2] est tenu à une obligation de résultat et ne peut se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant force majeure;

¹³ 2010 QCCS 5270 (Hélène Le Bel, j.c.s.).

¹⁴ [5] *Règlement, idem*, note 1, art. 7.

¹⁵ CCAC S17-061301-NP, 17 décembre 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre.

¹⁶ 2016 CanLII 154422 (QC OAGBRN) S15-111701-NP 25 mai 2016, Michel A. Jeannot, arbitre.



[61.3] est sous obligation de bonne exécution des travaux non seulement **conformes aux obligations découlant de toute entente ou contrat** mais aussi entre autres des règles de l'art et usages de l'industrie, chacune une obligation de résultat;.

[104] Pour revenir à l'article 1561 C.c.Q., dans sa décision arbitrale *Rousseau et Développement immobilier Titan Inc. et Garantie Qualité Habitation Inc.*¹⁷ notre ancienne consœur, Karine Poulin, alors arbitre, aujourd'hui juge administratif, écrit :

[89] Ce que l'Entrepreneur demande, c'est de forcer les Bénéficiaires à recevoir un produit autre que ce qu'ils ont acheté. Or, en vertu de l'article 1561 C.c.Q., les Bénéficiaires ne peuvent être contraints de recevoir autre chose que ce qui leur est dû. [...]

[94] Le procureur de l'Administrateur soutient que le problème dénoncé relève de l'esthétisme uniquement et qu'en conséquence, il est exclu du Règlement. Il ajoute que la performance des briques n'est pas en cause et qu'il serait inapproprié d'ordonner la réfection complète d'un mur sain pour une question d'esthétique. À l'appui de ses prétentions, il dépose plusieurs décisions.

[95] Avec égards, le Tribunal est en désaccord avec cette position. D'une part, la décision du tribunal est à l'effet que l'Entrepreneur a manqué à son obligation contractuelle, ce qui en soit, règle la question. [...]

[96] Pour sa part, M^e Jean Doyle, arbitre, conclut que « le Règlement ne prévoit donc pas que la mise en œuvre de la garantie contre une malfaçon soit subordonnée à la présence de conséquences matérielles observées.[9] » Ainsi, il importe peu qu'il n'y ait aucune conséquence matérielle. Que les briques soient aussi durables ou non n'est pas un critère. Il est clair qu'ici, c'est le prix et l'ampleur des travaux qui est en cause. Quoi qu'il en soit, cela n'appartient pas aux Bénéficiaires.

La malfaçon dans le présent dossier

[105] Les plans :

[105.1] de l'architecte référé par l'Entrepreneur ;

[105.2] établis avec l'accord des Bénéficiaires et acceptés par l'Entrepreneur ;

[105.3] objet du contrat cautionné par l'Administrateur ;

[105.4] prévoient deux ouvertures pour une fenêtre et une porte patio à la même hauteur ;

[105.4.1] comme l'a souligné la Bénéficiaire, ce n'est que normal d'avoir des fenêtres à la même hauteur sur un mur, ce n'est pas un extra hors de la normalité.

¹⁷ 2015-05-10, GAMM 2013-16-007, SOQUIJ AZ-51175797, Karine Poulin, arbitre.



[106] Le dénivelé dans les hauteurs a été constaté de tous (Bénéficiaires et contremaître de l'Entrepreneur) dès le début du chantier, avant que le deuxième étage ne soit monté.

[107] Ce n'est qu'après la livraison et l'emménagement que l'Entrepreneur a informé les Bénéficiaires qu'elles n'auraient pas le résultat auquel, l'Entrepreneur s'était engagé par contrat et toujours promis par lui en cours de chantier et à la livraison.

[108] Le Tribunal souligne que si, sur papier, le lecteur pourrait conclure que « trois pouces » de dénivelé entre deux ouvertures qui doivent être à la même hauteur selon les plans et devis, ce n'est pas beaucoup pour ordonner des travaux correctifs ;

[108.1] la photo pièce A-13 démontre clairement que vu la largeur du haut de la porte-patio à côté, le dénivèlement est très apparent, le « dépareillage » entre les deux hauteurs crée un impact visuel négatif important ;

[108.2] les témoignages des Bénéficiaires à l'audience démontrent clairement leur préjudice.

[109] Vu l'article 10 du *Règlement*, cette malfaçon est couverte par l'Administrateur.

[110] Ce n'est donc que de façon subsidiaire que le Tribunal rejette les plaidoiries à l'effet qu'il n'y a pas de malfaçon parce que ce ne serait pas assez grave car pour M^e Sylvie Rodrigue et M^e Jeffrey Edwards¹⁸ (aujourd'hui juge à la Cour supérieure) :

« De même, la gravité de la *malfaçon* ne paraît pas pertinente car l'obligation ne distingue pas selon l'intensité de l'effet engendré par la non-conformité ».

Les éléments de défense plaidés par l'Entrepreneur et l'Administrateur

[111] Les différents éléments qui suivent ont été plaidés par l'Entrepreneur et l'Administrateur.

[112] Avec égards, ces éléments de défense sont rejetés, pour les motifs qui apparaissent sous chaque section, qui s'ajoutent aux motifs exposés aux paragraphes précédents.

Force majeure alléguée et fardeau de la preuve : prétention que ça n'aurait rien changer de contacter les ingénieurs en mars

[113] Face à une obligation de résultat pour le contrat d'entreprise, ou à une obligation de garantie pour l'absence de malfaçon, la seule absence de résultat, ou la simple présence de malfaçon, renverse le fardeau de preuve – c'est sur l'Entrepreneur que repose le fardeau de preuve de la force majeure.

[114] Le Tribunal rend sa décision sur la base de la preuve et non des plaidoiries.

[115] Les deux représentants de l'Entrepreneur affirment que cela n'aurait rien changer de contacter les ingénieurs, ou l'architecte, dès qu'ils ont appris la nouvelle en

¹⁸ *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal.



mars/avril, au lieu de la fin août ou fin 2021, inférant ainsi qu'il n'y a pas de corrections possibles à la présente situation ;

[115.1]le Tribunal rejette cette plaidoirie basée sur des « arguments que l'on veut déterminants mais qui ne sont finalement que des hypothèses¹⁹ », car elle ne repose pas sur la preuve, aucun ingénieur ni aucun architecte n'a témoigné, donc pas témoigné si cela changeait quelque chose alors que, au moment d'apprendre la nouvelle, le deuxième étage n'était pas encore monté ;

[115.1.1] répondre à la place d'un membre d'un ordre professionnel n'est pas une façon de remplir son fardeau de preuve qui reposait sur leurs épaules en vertu de l'article 2100 C.c.Q. (« ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure ») ;

[115.2]le Tribunal a entendu la preuve technique du conciliateur Bérubé, technologue professionnel, qui affirme qu'une solution existe au problème et que « peut-être que les questions ont été mal posées à l'ingénieur... quel est l'autre moyen pour monter la fenêtre » ;

[115.3]le Tribunal, tribunal statuaire spécialisé dans le domaine de la construction résidentielle, ne voit pas comment aucune solution ne saurait être trouvée dans le présent dossier.

Force majeure alléguée et l'obligation d'une « conduite juridiquement irréprochable »

[116] L'Entrepreneur a plaidé la force majeure.

[117] D'une part, en principe, l'Entrepreneur général est responsable d'une obligation de résultat face aux Bénéficiaires et son contremaître a représenté pendant la construction et après l'emménagement que la fenêtre était « remontable ».

[118] D'autre part, en pratique, dès le début de la construction, les Bénéficiaires ont informé l'Entrepreneur que les trous pour la fenêtre et la porte patio n'étaient pas à la même hauteur mais elles se sont faits répondre à ce moment-là, et au moment de la livraison (où elles doivent normalement verser le solde du prix de vente), qu'il n'y a pas de problème, que la pose du revêtement extérieur va régler le tout.

[119] Les auteurs Baudouin et Deslauriers, dans leur traité *La responsabilité civile*²⁰ notent pour leur part que:

« En tant que spécialiste du domaine de la construction, l'entrepreneur pourrait peut-être voir sa responsabilité engagée pour défaut d'avoir décelé à temps l'erreur à l'origine du vice. Sa qualité d'expert lui impose quand même, en effet, le devoir de ne pas se fermer les yeux devant les erreurs de l'architecte ou de l'ingénieur. »

¹⁹ *Raymond Laliberté Maintenance inc. c. ASL Design fers et bois inc.*, 2010 QCCA 1973.

²⁰ Jean-Louis BAUDOIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 7^e éd., vol. II, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 273.



[120] La Cour d'appel dans *Montréal (Communauté Urbaine de) c. Crédit commercial de France*²¹ a rappelé que, pour pouvoir invoquer la force majeure avec succès, il faut avoir démontré une « conduite juridiquement irréprochable », ce qui n'est pas le cas ici, l'Entrepreneur ayant induit en erreur les Bénéficiaires qu'il allait régler le tout lors de la pose du revêtement extérieur sans se poser les questions qu'il aurait dû se poser :

[40] En édictant l'article 1470 C.c.Q. le législateur s'est inspiré des articles 1071 et 1072 C.c.B.-C. :

"Le débiteur n'est pas tenu de payer les dommages-intérêts lorsque l'inexécution de l'obligation est causée par un cas fortuit ou force majeure, sans aucune faute de sa part, à moins qu'il ne s'y soit obligé spécialement par le contrat" (je souligne)

[41] Les auteurs Pineau, Burman et Gaudet reconnaissent que l'existence d'un cas de force majeure exclut la faute du débiteur:

"Compte tenu de ces deux... ou trois composantes, l'existence d'un cas de force majeure exclut la possibilité d'une faute de la part du débiteur. Inversement, il est permis de prétendre que l'existence d'une faute de la part du débiteur exclut l'éventualité d'une force majeure ; s'il y a faute, la cause du préjudice est imputable au débiteur."^{[15]22} [...]

[43] Notre Cour a appliqué cette règle en refusant de relever une partie de ses obligations, en raison de la force majeure, à moins d'une démonstration d'une conduite juridiquement irréprochable.^{[17]23}

[121] En 2020, la Cour d'appel résume ainsi le droit applicable pour l'obligation de renseignement *Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc.*²⁴ :

[34] Il est vrai que, dans un contrat à forfait comme celui dont il est ici question, l'entrepreneur a en principe une obligation de résultat^{[13]25}. Il est vrai aussi qu'il a l'obligation d'informer le client des difficultés ou risques afférents aux travaux (obligation qu'il doit satisfaire avant même la conclusion du contrat, conformément à l'art. 2102 C.c.Q.). Il doit de même signaler au client les vices ou défauts des biens que celui-ci lui fournit (art. 2104 C.c.Q.)^{[14]26}. Tant avant que pendant l'exécution du contrat, il ne peut pas fermer les yeux sur les écueils qu'il rencontre ou observe et qui peuvent, par exemple, mettre l'ouvrage en péril, faire en sorte qu'il ne réponde

²¹ 2001 CanLII 18592.

²² [15] Jean PINEAU, Danielle BURMAN & Serge GAUDET, *Théorie des obligations*, 3^e éd., Montréal, Éd.Thémis, 1996, no. 475, p. 679.

²³ [17] *American Home (La Cie d'assurances) c. Inter-Tex Transport Inc.*, [1994] R.R.A. 21 (C.A.).

²⁴ 2020 QCCA 91.

²⁵ [13] Voir à ce propos les critères de qualification énoncés par ex. dans : *9033-5985 Québec inc. c. Entreprises de construction Guy Bonneau ltée*, 2017 QCCA 980, paragr. 12-13. Voir aussi : *Hydro-Québec c. Construction Kiewit Cie*, 2014 QCCA 947, paragr. 82. Il va sans dire que les parties peuvent convenir autrement.

²⁶ [14] Voir par ex. : *Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Fondations du St-Laurent (1998) inc.*, 2010 QCCA 694, paragr. 18-21.



pas aux objectifs du client, compliquer sa réalisation, engendrer un risque de dégradation ou affecter sa qualité. **Il doit en aviser le client et, le cas échéant, le conseiller à ce sujet**^{[15]27}. **En outre, dans un tel contrat, c'est l'entrepreneur qui assume ordinairement le risque lié aux perturbations, risques ou vices imprévisibles ou inconnus**^{[16]28}.

[122] La Cour supérieure a rappelé l'obligation de renseignement prévue à l'article 2102 du Code Civil, dans l'affaire *Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc.*²⁹ :

[130] L'entrepreneur a aussi une obligation de renseignement auprès de son client telle qu'établie à l'article 2102 C.c.Q. qui prévoit:

« Art. 2102. L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, avant la conclusion du contrat, de fournir au client, dans la mesure où les circonstances le permettent, toute information utile relativement à la nature de la tâche qu'il s'engage à effectuer ainsi qu'aux biens et au temps nécessaires à cette fin. »

[131] Dans son ouvrage, « *Les contrats d'entreprise, de prestations de services et l'hypothèque légale* »^{[19]30}, le professeur Karim commente la portée de l'article 2102 C.c.Q. comme suit:

« Afin de donner un consentement valable, le client doit être en mesure de conclure le contrat d'entreprise ou de services en toute connaissance de cause, de façon libre et éclairée. C'est ce qui explique la nature protectrice et pré contractuelle du devoir d'information de l'article 2102 C.c.Q.. L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu à une obligation de renseignements ayant pour objet la divulgation des risques concernant la nature des tâches, les biens, la qualité et le coût des matériaux, et le temps nécessaire pour l'exécution des travaux, à moins d'indication contraire telle qu'une clause d'exonération. »

[132] L'obligation d'information de l'entrepreneur doit être évaluée en fonction de la nature du contrat mais également du degré de connaissances du client^{[20]31}.

[258] Karim³² écrit également :

²⁷ [15] Voir par analogie : *Constructions GSS Gauthier 2000 inc. c. Scaffidi Argentina*, 2014 QCCA 990, paragr. 4, renvoyant à l'arrêt *Davie Shipbuilding Ltd. c. Cargill Grain Co.*, 1977 CanLII 167 (CSC), [1978] 1 R.C.S. 570, p. 577, 579 et 589-590.

²⁸ [16] Voir à ce sujet : *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, 1992 CanLII 71 (CSC), [1992] 2 R.C.S. 554, p. 590-591; Ian Gosselin et Pierre Cimon, « *La responsabilité du propriétaire* » dans Olivier F. Kott et Claudine Roy (dir.), *La construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, 339, p. 366-368.

²⁹ 2007 QCCS 652 (Denis Jacques, j.c.s.).

³⁰ [19] Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise de prestations, de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2004, p. 66

³¹ [20] V. Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 2, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 1999, p. 120; V. aussi Olivier F. KOTT et Claudine ROY, *La construction au Québec: perspectives juridiques*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1998, p. 370 ss.

³² Vincent KARIM, *Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2011, p. 510 paragraphe 1208.



En d'autres termes, l'entrepreneur ou le prestataire de services doit remplir son obligation de renseignement et s'acquitter de son devoir de conseil **non seulement lors de la conclusion du contrat, mais aussi tout au long de sa durée.**

Le coût et l'enrichissement plaidés

[123] Le conciliateur a qualifié de coût *exorbitant*, les travaux correctifs nécessaires pour la correction du dénivelé.

[124] D'une part, l'Entrepreneur doit respecter son obligation de résultat, de garantie pour la malfaçon et de renseignement en cas de problème.

[125] D'autre part :

[125.1] en principe, le coût des travaux correctifs ne doit pas être pris en considération dans la décision du Tribunal vu les obligations de l'Entrepreneur, cautionnées par l'Administrateur ;

[125.2] en pratique, la seule preuve sur le coût des travaux correctifs dans le présent dossier est l'estimation approximative du conciliateur qui a employé le mot *exorbitant* ;

[125.2.1] son estimation approximative est moins que la marge bénéficiaire dans l'industrie de la construction (le tout dit avec respect, il est strictement question ici de savoir si on peut qualifier les coûts d'« exorbitants » et non d'en établir une définition qui s'applique à tous les dossiers), il est impossible pour le Tribunal d'associer cette évaluation au qualificatif « exorbitant ».

[126] Dans la décision arbitrale rendue en vertu du *Règlement, Sayasen et Entreprises Réjean Goyette inc.*³³, notre confrère, Yves Fournier, arbitre, écrit :

[160] Le dommage résultant d'une malfaçon n'est pas nécessairement inférieur, ou égal au prix de l'ouvrage et peut parfois atteindre des sommes plus élevées. Ce qui importe, c'est que la réalisation des réparations soit conforme aux règles de l'art et des lois et qu'elles puissent permettre de remédier complètement et définitivement à la situation.

[127] La procureure de l'Administrateur a plaidé l'enrichissement des Bénéficiaires, mais cette plaidoirie ne repose pas sur le droit vu les faits du dossier.

[128] Pour sa part, la Cour suprême du Canada dans l'arrêt *Banque de Montréal c. Bail Ltée*³⁴, a jugé :

[...] Les risques sont généralement assumés par l'entrepreneur, qui est à même d'évaluer ceux-ci lors de la procédure de soumission. Comme l'écrit le juge LeBel pour la Cour d'appel dans *Groupe Desjardins assurances générales c. Société de récupération, d'exploitation et de développement forestiers du Québec (Rexfor)*, précité, aux pp. 34 et 35 de son opinion:

³³ 2019 CanLII 103726, Yves Fournier, arbitre.

³⁴ 1992 CanLII 71 (CSC), [1992] 2 RCS 554.



Dans une économie de type libéral, la notion de risque commercial subsiste. En vertu des clauses de vérification des lieux et de la situation, le soumissionnaire, qui est souvent le spécialiste en la matière, assume une obligation de vérification de la teneur et des problèmes de son engagement et des conditions de réalisation de celui-ci. Elle lui permet de mesurer son risque de perte et, aussi, ses possibilités de profits. Son application peut être viciée à l'occasion par le dol ou la mauvaise foi de son co-contractant. Cela ne fut pas le cas ici, selon les faits démontrés. Il est regrettable qu'un entrepreneur d'expérience, sans doute excellent, ait vécu une telle catastrophe. Il a été victime d'une erreur toujours possible dans l'évaluation de son engagement et des risques qu'il comporte. Ceux-ci sont inhérents aux systèmes d'adjudication des contrats. Ils doivent être supportés par le soumissionnaire, à moins que l'on ne démontre précisément ce dol, ces réticences ou cette mauvaise foi du co-contractant, qui vicie la mise en oeuvre d'un processus autrement bien rodé d'octroi des contrats publics, ou même, parfois privés, ou la violation des obligations à la charge du donneur d'ordre.

Je souscris entièrement à cet énoncé du risque assumé par l'entrepreneur.

[129] L'article 2109 C.c.Q. dit que l'entrepreneur doit respecter le prix de son forfait ; la Cour d'appel écrit dans *Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec*³⁵ que l'entrepreneur doit rigoureusement suivre les dispositions de son contrat s'il veut augmenter son prix :

[29] L'article 2109 C.c.Q. pose la règle applicable en matière de contrat à forfait :

2109. Lorsque le contrat est à forfait, le client doit payer le prix convenu et il ne peut prétendre à une diminution du prix en faisant valoir que l'ouvrage ou le service a exigé moins de travail ou a coûté moins cher qu'il n'avait été prévu.

Pareillement, l'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut prétendre à une augmentation du prix pour un motif contraire.

Le prix forfaitaire reste le même, bien que des modifications aient été apportées aux conditions d'exécution initialement prévues, à moins que les parties n'en aient convenu autrement.

[30] Ainsi, hors les cas prévus dans les documents contractuels, le prix du contrat est immuable. De surcroît, les parties doivent respecter rigoureusement la procédure conduisant à une modification du prix.

[130] En matière de responsabilité, la Cour d'appel a établi il y a longtemps dans « *Janacek* » c. *Bell Canada*³⁶,

Selon l'article 1457 du Code civil du Québec, la partie lésée a droit à une réparation intégrale, ni plus ni moins. Bien qu'il y ait généralement lieu de tenir compte de la dépréciation lorsqu'un bien usagé est endommagé ou détruit, le premier juge a correctement tenu compte de la situation particulière lorsque ce bien fait partie d'un ensemble dont la durée de vie n'est pas prolongée par le remplacement d'un des éléments qui le composent.

³⁵ 2011 QCCA 1278.

³⁶ [2001] 2001 CanLII 3700 (QC CA), AZ-50084635, (C.A.), p. 1.



La note aux plans quant aux dimensions des fenêtres

[131] Au plan produit en A-8, à la page 4 (et autres), il y a une note générale que les dimensions des fenêtres ne sont pas garanties, elles dépendent des fournisseurs— la procureure de l'Administrateur plaide sur cette base que la dimension des fenêtres est à titre indicatif sur le plan.

[132] Avec égards, le Tribunal rejette cette défense et ajoute :

[132.1] que l'on parle ici des dimensions qui dépendent des fournisseurs, et non des hauteurs vis-à-vis une autre ouverture ;

[132.2] de façon subsidiaire, l'Entrepreneur n'a jamais invoqué l'application de cette clause qui dépend des fournisseurs

[132.2.1] alors même qu'il a une obligation de renseignement ;

[132.2.2] alors même que les Bénéficiaires ont noté bien avant la livraison leur désaccord et le représentant leur a assuré qu'il n'y aura pas de problème, même au moment de la livraison.

Différence entre travail de finition selon les plans et contravention aux plans et devis

[133] L'Administrateur a produit à l'audience la décision arbitrale rendue dans *MV et al. c. Les Constructions Raymond et Fils et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.*³⁷.

[134] Avec égards, les paragraphes soulignés par la procureure montrent que notre confrère Jean Philippe Ewart, arbitre, a traité autant :

[134.1] du manquement à des conditions expresses tel dans des plans et devis, qui dans notre dossier constitue une malfaçon vu le dénivelé très apparent et qui constitue une anomalie dans le travail de l'Entrepreneur ;

Affaire MV, par. [64] Le Tribunal considère que la malfaçon s'entend donc du fruit d'un travail fait avec des matériaux déficients ou d'un travail mal fait, mal exécuté; ainsi clairement selon la jurisprudence et la doctrine d'un **manquement à des conditions expresses tels dans des plans et devis**.

[134.2] que des travaux de finition pour lesquels le Tribunal soussigné a déjà reconnu dans d'autres dossiers³⁸, peuvent ne pas constituer une malfaçon car à l'intérieur d'un écart acceptable ou seuil de tolérance, le *Règlement* ne couvre pas la perfection absolue dans la finition :

³⁷ *MV et Constructions Raymond et Fils inc.*, 2018 CanLII 128203, CCAC S17-061301-NP, 17 décembre 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre.

³⁸ Dernier exemple : *Desbiens et al. c. Maisons Laprise et GCR*, CCAC S22-112301-NP, 15 août 2023, Roland-Yves Gagné, arbitre, par. [402] à [406] ;



Affaire MV, par. [77] La jurisprudence arbitrale a aussi souligné qu'un problème esthétique couvert par le Plan ne requiert pas que la problématique affecte l'intégrité du bâtiment^[46]³⁹, conservant toutefois une détermination de malfaçon qui découle d'un travail mal fait, mal exécuté.

[78] Finalement, notons l'approche de notre collègue M^e Tibor Holländer dans l'affaire *Gélinas* que le soussigné fait sienne:

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

[145] Comme la perfection absolue n'est pas de ce monde, la règle d'art entre en jeu. La défenderesse n'a pas établi l'écart acceptable relié à l'installation des bardeaux dans la noue de la toiture. »^[47]⁴⁰

[135] Il y a une différence entre un travail effectué selon les plans et devis dont la finition n'est pas parfaite et à l'intérieur d'un seuil de la tolérance, et un travail qui ne correspond pas de façon aussi flagrante aux plans et devis, mal fait et mal exécuté :

[135.1] en contravention avec les conditions contractuelles : qui ont prévu que la fenêtre serait de la même hauteur que la porte patio ;

[135.2] mal exécuté : objet d'une entente contractuelle dont l'exécution est effectuée par un représentant de l'Entrepreneur qui assure pendant la construction et au moment de la remise des clés que l'entente contractuelle sera bel et bien respectée.

[136] La décision *MV* produite par l'Administrateur réfère à son renvoi [46] à la décision du Tribunal soussigné du 8 mai 2015 dans *Idevco Développement 2010 Inc. c. SDC Papineau et Saint-Grégoire et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁴¹, citant aussi l'affaire *Gélinas* à laquelle, la décision produite par l'Administrateur réfère à son renvoi [47] :

[45] En plaidoirie, l'Entrepreneur allègue que le « préjudice purement esthétique » n'a pas à faire l'objet d'une ordonnance de réparation d'une malfaçon.

[46] D'ailleurs, l'Entrepreneur a demandé à l'entrepreneur Véronique Desjardins de ne corriger que ce qui compromettrait l'intégrité de l'immeuble et non, ce qui serait esthétique. Véronique Desjardins définit ainsi les instructions reçues de

³⁹ [46] *Idevco Développement 2010 Inc. C. SDC Papineau et Saint-Grégoire et La Garantie Des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*, Centre Canadien d'arbitrage Commercial (CCAC), S14-082201-NP et S15-022601-NP, M^e Roland-Yves Gagné, Arbitre, 8 mai 2015.

⁴⁰ [47] *Gélinas c. Habitations Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*; Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC) S12-022801-NP, 3 avril 2013, M^e Tibor Holländer, Arbitre.

⁴¹ CCAC S14-082201-NP et al, 8 mai 2015, Roland-Yves Gagné arbitre ; <https://ccac-adr.org/s/ccac/ssf/s14-082201-np-decisionu150511105816-pdf-2pe5.pdf>



l'Entrepreneur : « si c'est esthétique, on ne corrige pas, si c'est pas esthétique on corrige ».

[47] L'Administrateur, qui n'emploie pas le terme d'esthétique, considère qu'un défaut de fournir un résultat final conforme à la règle de l'art doit être réparé car c'est de la malfaçon.

[48] L'Administrateur a raison : ce que l'Administrateur du Plan de garantie doit cautionner, selon un *Règlement* qui est d'ordre publique, c'est la malfaçon, sans la restriction alléguée par l'Entrepreneur à l'effet que cela ne couvre que l'intégrité du bâtiment.

[49] Me Jeffrey Edwards et Me Sylvie Rodrigue écrivent au sujet de la malfaçon:

Comme son nom l'indique, « une malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. Deux types de normes sont couramment employés pour établir l'existence d'une malfaçon. Premièrement, ce sont les conditions contractuelles fixées, que celles-ci soient écrites ou verbales, entre les parties. Deuxièmement, en l'absence de conditions précises expressément arrêtées, recours est fait aux « règles de l'art » qui sont suivies par chaque corps de métier ou secteur pertinent. Les règles de l'art sont considérées comme intégrées par renvois dans le contrat. Signalons aussi que le travail non fait, ou incomplet constitue également, de manière implicite, une malfaçon, car il est tout autant contraire aux règles de l'art et non conforme aux stipulations contractuelles.⁴²

[50] L'article 27 (2) [note : cet article est l'article miroir de l'article 10 pour les copropriétés] du *Règlement* renvoie à l'article 2111 C.c.; les tribunaux de droit commun, qui avaient à débattre d'un cas où cet article du Code civil était invoqué, ont reconnu que des « problèmes purement esthétiques » pouvaient équivaloir à de la malfaçon.

[51] La Cour supérieure dans *Ébénisterie Yvan Maltais inc. c. 9147-4866 Québec inc. (SML Côte-Nord Construction)*⁴³ écrit :

[101] Malgré cela, le juge Massol⁴⁴ a cru bon d'indemniser le donneur d'ouvrage pour ce préjudice esthétique, et il a soustrait du montant réclamé environ 10 % de celui-ci :

[69] Même si ces irrégularités ne sont pas suffisamment importantes ou déterminantes pour justifier la résolution du contrat, et même si la preuve amène le tribunal à conclure qu'il s'agit d'un préjudice essentiellement esthétique, la défenderesse n'a quand même pas obtenu le résultat auquel elle s'attendait compte tenu des extra qu'elle autorisait. Elle a donc droit à une diminution de l'ordre de 2 000 \$.

⁴² *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal, à la page 453; cités, entre autres, par : *Syndicat de la copropriété du 7400, rue Lajeunesse et Montcan Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc.*, CCAC S09-030701-NP, 17 novembre 2009, Me Albert Zoltowski, arbitre; *Polat c. Construction D'Astous Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc* SORECONI, 27 juin 2014, Me Lydia Milazzo, arbitre (cité en partie);

⁴³ 2012 QCCS 6334 (CanLII), Hon. juge Jacques Babin.

⁴⁴ *Peintres multicolores inc. c. Crumbco International inc* 2007 QCCQ 11380 (CanLII), Hon. juge Georges Massol.



[102] Le tribunal est d'avis que c'est la même solution qu'il faut apporter au présent litige, compte tenu de la preuve apportée au procès.

[52] Les dispositions du *Règlement* sert à protéger le Bénéficiaire de ses droits prévus à l'article 2111 C.c.q.⁴⁵.

[53] Dans l'affaire *Jocelyne Gélinas c. Habitations Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁴⁶, notre collègue, Me Tibor Holländer écrit :

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

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

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

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

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

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

[54] Avec respect, la position de l'Entrepreneur n'est pas en accord avec le droit en vigueur quand il considère qu'une malfaçon dénoncée n'avait pas à être réparée quand, d'après lui, le problème était esthétique et ne compromettait pas l'intégrité de l'immeuble, et cette position doit être rejetée. [...]

[56] En conformité avec le *Règlement*, la doctrine et la jurisprudence actuelle, le tribunal d'arbitrage réitère que la malfaçon couverte par le Plan de garantie peut être un problème esthétique qui n'affecte pas l'intégrité du bâtiment, quand le problème esthétique découle d'un travail de l'entrepreneur mal fait ou mal exécuté, le tout, selon les circonstances factuelles propres à chaque dossier.

[137] Plus récemment dans *Desbiens et al. c. Maisons Laprise Inc. et GCR*⁴⁷ (tout comme il y a sept ans en 2016 dans *Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. et La*

⁴⁵ *Construction Voyer inc. c. Sabloff*, 2009 QCCS 711 (CanLII), Hon. juge Geneviève Marcotte, Paragraphes [106] et suivants.

⁴⁶ CCAC S12-022801-NP, 3 avril 2013, Me Tibor Holländer, arbitre.

⁴⁷ CCAC S22-112301-NP et al. 15 août 2023, Roland-Yves Gagné, arbitre



*Garantie Abritat*⁴⁸) le soussigné rappelait que le législateur avait enlevé en 2006 – il y a 17 ans - la « restriction » à la malfaçon couverte par le *Règlement* et le Tribunal considère que si cette « restriction » semble parfois être invoquée par les parties dans les arbitrages, si le législateur a pris la peine d'amender le *Règlement* en ce sens, il n'appartient pas au Tribunal soussigné de remettre dans le *Règlement* ce que le Gouvernement a décidé d'enlever :

[179] Par décret, la malfaçon couverte par GCR qui administre le plan de garantie est donc la même que celle du droit commun, sauf pour les restrictions ou exceptions contenues au *Règlement*.

[180] Une version périmée d'avant 2006 (plus de 17 ans) du *Règlement*, ne couvrirait que les malfaçons qui étaient *de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment*;

[180.1] toutefois, cette limitation contenue dans un deuxième alinéa de l'article 10 dans une version du *Règlement* n'est plus en vigueur :

(version périmée depuis 17 ans :) Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon **sauf** s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. (Notre souligné)

[180.2] ce deuxième alinéa jadis présent du *Règlement* qui limitait la couverture pour la malfaçon a été aboli en 2006⁴⁹ et n'est donc plus en vigueur pour le bâtiment résidentiel des Bénéficiaires dans le présent dossier.

La chronologie à laquelle le Tribunal est invité : arrivée des plans pour l'un, force majeure pour l'autre

[138] Autant l'Administrateur que l'Entrepreneur invitent le Tribunal à faire débiter la chronologie non pas à la conclusion du contrat entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, mais plus tard à l'arrivée des plans de structure pour l'un, et l'arrivée de l'avis de l'ingénieur qui a fait les plans de structure pour l'autre ;

[138.1] or, ce sont les obligations en vertu du contrat cautionnées par l'Administrateur que le Tribunal doit considérer.

[139] Avec égards, l'Administrateur nous invite à considérer la chronologie qui démontre en effet que les plans de structure sont postérieurs à la conclusion du contrat ;

[139.1] or, justement, les plans de structure sont postérieurs à la conclusion du contrat cautionné par l'Administrateur, contrat sur la base des plans de l'architecte ;

[139.2] l'Entrepreneur, informé du problème dès le début du chantier, a erronément représenté aux Bénéficiaires qu'il n'y avait pas de problème

⁴⁸ CCAC S15-011101-NP, 22 novembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [117].

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



pour la hauteur de leur fenêtre jusqu'à un moment bien après la conclusion du contrat et après la livraison du bâtiment résidentiel.

[140] Dans l'affaire *Gestion Charles Clément Itée c. Betcon inc.*⁵⁰, la Cour supérieure rappelle que si les plans de structure sont nécessaires à l'exécution du contrat, ils ne sont pas nécessaires à la conclusion du contrat et c'est le contrat qui est cautionné par l'Administrateur :

[33] La preuve a clairement révélé que les plans de structure, bien que nécessaires à l'exécution du contrat, ne sont pas nécessaires pour la conclusion de celui-ci. Les plans de structure ne sont nécessaires que pour la préparation des plans d'atelier, lesquels fournissent les détails précis d'exécution, incluant les mesures au millimètre, les points d'appui très précis sur les poutres, etc. Ces détails ne changent rien à l'étendue des engagements globaux des parties et ne sont pas nécessaires pour la détermination du contenu de ces engagements. Qu'une dalle soit plus longue ou plus courte d'un ou deux centimètres fait une grande différence sur le chantier, mais pas dans la conclusion du contrat (où il est plutôt question des dimensions globales en termes de pieds carrés, du prix et des termes de paiement). Le niveau de détails des plans de structure et d'atelier n'est nécessaire qu'à l'exécution du contrat (au millimètre), pas à sa conclusion. [...]

[38] Comme le remarque le directeur général de Betcon Yvon Beaudoin dans son témoignage, on ne trouve dans la soumission du 10 mai pas une seule référence aux plans de structure. Il n'y en avait pas davantage, souligne-t-il, dans la soumission du 2 juin 1997 lorsque les parties ont fait affaire ensemble pour la première fois. Beaudoin témoigne qu'une soumission est montée avec le plan architectural. Les plans de structure ne sont nécessaires que pour «*confirmer ce qui a été assumé à des places*» et obtenir des informations détaillées sur «*les caractéristiques particulières*» (supports, charges ponctuelles, toiture, etc.). Il ajoute – ce qui est très important – que les plans de structure ne servent qu'à préparer les plans d'atelier.

[141] Déjà en 1999, la Cour supérieure dans l'affaire *Covexo Construction inc. c. Stasiak*⁵¹, jugeait ainsi :

3) A3 — *Montant réclamé*: 3 333,75 \$ 146 **La réclamation est fondée.** Covexco a présenté une défense sur ce point alléguant que l'installation des «brick check» avait été effectuée conformément aux *plans de structure*. La preuve a toutefois démontré que l'installation des «brick check» ne respectait pas ce qui était prévu aux *plans d'architecture*. Wigglesworth avait déjà eu l'opportunité d'informer Covexco qu'en cas de contradiction entre les plans de *structure* et les plans *d'architecture*, les informations apparaissant sur ces derniers prévalaient. [...] De plus, en vertu de son obligation de résultat, Covexco devait effectuer les travaux en les appréciant dans leur ensemble et ne pouvait se satisfaire de construire les composantes de l'ouvrage indépendamment les unes des autres, sans s'assurer que le résultat final serait harmonieux et acceptable, ce qui n'aurait pas été le cas si les «brick check» n'avaient pas été corrigés.

⁵⁰ 2007 QCCS 1885 (Jean-Pierre Sénécal, j.c.s.).

⁵¹ 1999 CanLII 11212 (QC CS) (Julien Lanctôt, j.c.s.).



Travaux correctifs

[142] Le Tribunal fait siens, les commentaires suivants du conciliateur Martin Bérubé à l'audience « peut-être que les questions ont été mal posées à l'ingénieur :

[142.1] la question était si on peut diminuer le linteau de 3 pouces, la réponse est catégoriquement non car la charge est calculée en fonction du linteau de 12 pouces ;

[142.2] mais quel est l'autre moyen pour monter la fenêtre, est-ce qu'on peut installer des colonnes de part et d'autre de l'ouverture pour permettre un support ? » ;

et le Tribunal ajoute que « autre moyen » peut aussi être au pluriel.

[143] Tout comme le conciliateur Bérubé, le Tribunal croit qu'une solution existe (le soussigné préside un tribunal statutaire spécialisé où il a déjà entendu des ingénieurs parler autant de linteaux libres en bois que de linteaux structuraux en acier⁵²), le Tribunal ne voit pas comment conclure, en l'absence de preuve probante à cet effet de la part de l'Entrepreneur, qu'aucune solution n'existe pour se conformer aux plans d'architecte approuvés par les parties, y compris par l'Entrepreneur lui-même.

[144] Vu les faits du présent dossier, après mûres réflexions, le Tribunal conclut, le tout dit avec égards et respect, de confier à l'Administrateur le choix d'un *autre* cabinet d'ingénieurs en structure pour émettre ses recommandations pour « remonter » la fenêtre selon les plans de l'architecte.

[145] Pour citer notre confrère Michel A. Jeannot, arbitre, dans *Gélinas et Habitations Pas et Frères 2012 inc.*⁵³ :

Le soussigné ici n'impose pas une méthode de travail, mais bien impose un remède en fonction de la preuve offerte.

[146] Dans l'affaire récente, *Bellerose et Constructions S.L. Marcoux*⁵⁴, notre confrère Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit :

[273] Tenant compte de l'incertitude quant à certains éléments structurels du Bâtiment, dans les circonstances particulières de ce dossier, le Tribunal Ordonne une vérification des problématiques de ce type par un ingénieur en structure indépendant avec rapport de recommandations [...].

[274] Le Choix de ce tiers ingénieur est à la discrétion de l'Administrateur qui doit avoir confirmé mandat et inspection dans les trente (30) jours de la transmission des présentes (délai de rigueur) si requises et sinon, à la discrétion des Bénéficiaires. [...].

[275] On remarquera que certaines problématiques de structure peuvent être corrigées [...], mais ce tiers doit être instruit qu'il faut tenir compte des couts que

⁵² À titre d'exemple, l'année dernière dans l'affaire *Barcelo et Développement Domont inc.*, 2022 CanLII 72621 (Roland-Yves Gagné, arbitre).

⁵³ 2020 CanLII 126908 (QC OAGBRN).

⁵⁴ 2022 CanLII 54063 (QC OAGBRN).



peuvent engendrer certains correctifs, et que ses recommandations pour correctifs ne sont pas à être comprises comme la solution idéale ou la plus performante, mais plutôt qui rencontre les normes et règles de l'art applicables, mais sans plus. S'il a désaccord sur ces recommandations entre les parties, le Tribunal conserve juridiction dans l'éventualité où les Parties n'arrivent pas à accord, sur simple avis de désaccord adressé au Tribunal par l'une d'elle. [...]

[308] **CONSERVE** juridiction sur les éléments de désaccord, s'il en est, en conformité des présentes sur simple avis de désaccord d'une partie.

[147] Le Tribunal a pris en compte les conditions hivernales (incluant le congé des Fêtes), à supposer qu'elles soient pertinentes, pour conclure qu'il appartiendra à l'Administrateur de fixer le délai de rigueur pour effectuer les travaux correctifs à venir après les avoir déterminés.

FRAIS D'ARBITRAGE

[148] L'article 21 du *Règlement* stipule :

21. 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.

[149] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause, les coûts de l'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur, sous réserves de ses recours récursoires contre l'Entrepreneur.

CONCLUSION

[150] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[150.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ;

[150.2] **ANNULE** selon les modalités des présentes la décision de l'Administrateur du 30 juin 2022 et remplace cette décision par les constats, instructions, Ordonnances et conclusions du Tribunal aux présentes ;

[150.3] **RENVOI le dossier** à l'Administrateur :

[150.3.1] pour qu'il **mandate** un ingénieur tiers au présent dossier pour effectuer les vérifications requises et produire ses recommandations quant aux travaux correctifs nécessaires à l'égalité de hauteur de la fenêtre et de la porte-patio ;

[150.3.2] pour qu'il **détermine** les travaux correctifs nécessaires selon les recommandations de l'ingénieur ;

[150.3.3] pour qu'il **transmette une décision complémentaire ordonnant** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs nécessaires et après, de remettre les lieux en état, à la suite de la réception de ladite décision complémentaire pour laquelle



une échéance sera émise à ce moment, cette échéance sera un délai de rigueur et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans ce délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans le même délai sans autre avis ;.

[150.3.4] **ET ORDONNE** à l'Administrateur de mandater l'ingénieur, de déterminer les travaux correctifs et de transmettre sa décision complémentaire dans un délai de soixante-dix jours des présentes, le présent délai étant un délai de rigueur ;

[150.4] **CONSERVE** juridiction sur les éléments de désaccord, s'il en est, en conformité des présentes sur simple avis de désaccord d'une partie ;

[150.5] **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 ;

[150.6] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur Construction SMB Dallaire inc. pour les coûts exigibles pour l'arbitrage et pour le remboursement des frais d'ingénieur ou autres encourus à la suite de la présente sentence (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 25 septembre 2023



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Autorités citées :

MV et Constructions Raymond et Fils inc., 2018 CanLII 128203, CCAC S17-061301-NP, 17 décembre 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Yvon Groulx et Ginette Herard c. Habitation unique Pilacan inc. et J.P. Lauzon et als. Inc 2007 QCCA 1292.

Rousseau c. 2732-1678 Québec inc [1999] R.D.I. 565 (C.A.).

Contré c. L.B.C. Entrepreneur général inc. J.E. 98-599 (C.A.).



Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc., 2009 QCCA 1778

Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7^e édition, Vol. II, Les Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2007

Domenico & Fils (1997) inc. c. Devenco Contracting Inc., 2012 QCCA 1736.

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

9056-1457 Québec inc. c. Chartier 2010 QCCS 5270 (Hélène Le Bel, j.c.s.).

Vu et Maisons Laprise inc 2016 CanLII 154422 (QC OAGBRN) S15-111701-NP 25 mai 2016, Michel A. Jeannot, arbitre.

Rousseau et Développement immobilier Titan Inc. et Garantie Qualité Habitation Inc. 2015-05-10, GAMM 2013-16-007, SOQUIJ AZ-51175797, Karine Poulin, arbitre.

M^e Sylvie Rodrigue et M^e Jeffrey Edwards *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal.

Montréal (Communauté Urbaine de) c. Crédit commercial de France 2001 CanLII 18592.

Jean PINEAU, Danielle BURMAN & Serge GAUDET, *Théorie des obligations*, 3^e éd., Montréal, Éd.Thémis, 1996.

American Home (La Cie d'assurances) c. Inter-Tex Transport Inc., [1994] R.R.A. 21 (C.A.).

Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc. 2020 QCCA 91.

9033-5985 Québec inc. c. Entreprises de construction Guy Bonneau Itée, 2017 QCCA 980,

Hydro-Québec c. Construction Kiewit Cie, 2014 QCCA 947,

Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Fondations du St-Laurent (1998) inc., 2010 QCCA 694.

Constructions GSS Gauthier 2000 inc. c. Scaffidi Argentina, 2014 QCCA 990

Davie Shipbuilding Ltd. c. Cargill Grain Co., 1977 CanLII 167 (CSC), [1978] 1 R.C.S. 570.

Banque de Montréal c. Bail Ltée, 1992 CanLII 71 (CSC), [1992] 2 R.C.S. 554,

Ian Gosselin et Pierre Cimon, « *La responsabilité du propriétaire* » dans Olivier F. Kott et Claudine Roy (dir.), *La construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, 339.

Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise de prestations, de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2004.

Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 2, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 1999.



Olivier F. KOTT et Claudine ROY, *La construction au Québec: perspectives juridiques*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1998.

Vincent KARIM, *Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2011.

Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc. 2007 QCCS 652 (Denis Jacques, j.c.s.).

Raymond Laliberté Maintenance inc. c. ASL Design fers et bois inc., 2010 QCCA 1973.

Groupe Desjardins assurances générales c. Société de récupération, d'exploitation et de développement forestiers du Québec (Rexfor) 1991 CanLII 3165 (QC CA).

Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec 2011 QCCA 1278.

Labrie c. Vanasse 2005 QCCA 52.

9188-6432 Québec inc. c. Construction Bernard Anctil 2013 QCCS 6399 (Pierre Journet, j.c.s.).

« Janacek » c. *Bell Canada*, [2001] 2001 CanLII 3700 (QC CA), AZ-50084635, (C.A.).

Sayasen et Entreprises Réjean Goyette inc. 2019 CanLII 103726, Yves Fournier, arbitre.

Desbiens et al. c. Maisons Laprise et GCR, CCAC S22-112301-NP, 15 août 2023, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Idevco Développement 2010 Inc. C. SDC Papineau et Saint-Grégoire et La Garantie Des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc., CCAC, S14-082201-NP et S15-022601-NP, M^e Roland-Yves Gagné, Arbitre, 8 mai 2015.

Gélinas c. Habitations Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ; CCAC S12-022801-NP, 3 avril 2013, M^e Tibor Holländer, arbitre.

Syndicat de la copropriété du 7400, rue Lajeunesse et Montcan Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc., CCAC S09-030701-NP, 17 novembre 2009, Me Albert Zoltowski, arbitre;

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

Ébénisterie Yvan Maltais inc. c. 9147-4866 Québec inc. (SML Côte-Nord Construction) 2012 QCCS 6334 (CanLII), (Jacques Babin, j.c.s.).

Peintres multicolours inc. c. Crumbco International inc 2007 QCCQ 11380 (CanLII), (Georges Massol, j.c.q.).

Construction Voyer inc. c. Sabloff, 2009 QCCS 711 (CanLII) (Geneviève Marcotte, j.c.s.).

Desbiens et al. c. Maisons Laprise Inc. et GCR CCAC S22-112301-NP et al. 15 août 2023, Roland-Yves Gagné, arbitre.



Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. et La Garantie Abrisat CCAC S15-011101-NP, 22 novembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Gestion Charles Clément Itée c. Betcon inc., 2007 QCCS 1885 (Jean-Pierre Sénécal, j.c.s.)

Covexo Construction inc. c. Stasiak, 1999 CanLII 11212 (QC CS) (Julien Lanctôt, j.c.s.).

Barcelo et Développement Domont inc., 2022 CanLII 72621 (Roland-Yves Gagné, arbitre).

Gélinas et Habitations Pas et Frères 2012 inc. 2020 CanLII 126908. (QC OAGBRN), Michel A. Jeannot, arbitre.

Bellerose et Constructions S.L. Marcoux 2022 CanLII 54063 (QC OAGBRN), Jean Philippe Ewart, arbitre.

