

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District : Terrebonne

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

N° dossier Garantie : 173436-10478 et 173436-77171
N° dossier GAMM : 2022-11-22

Entre

JULIE RUTHVEN ET SUCCESSION MATTHEW MATHER
Bénéficiaires

C.

CONSTRUCTION G.P. BERTRAND INC.
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jean Morissette
Pour les bénéficiaires :	Me Martin Janson Me Terina Morgan
Pour l'entrepreneur :	Me Jade Faubert
Pour l'administrateur :	Me Marc Baillargeon
Date d'audition :	25, 26, 27, 28 et 29 novembre 2024
Date de la décision :	13 février 2025

1. Madame Julie Ruthven et feu son mari, Monsieur Matthew Mather (ci-après nommés conjointement le Bénéficiaire) signent le 7 novembre 2019 avec la société Construction G.P. Bertrand Inc. (ci-après appelée l'Entrepreneur) un contrat d'entreprise, pièce A-1 ;
2. L'objet du contrat d'entreprise est la construction d'une maison unifamiliale isolée montrée aux plans et devis préparés par la firme d'architectes Rayside Labossière intitulés METANOIA|Renaissance d'un chalet;
3. Le chalet du Bénéficiaire a subi un incendie et ses propriétaires ont choisi de faire de l'emplacement riverain du lac Sainte-Marie leur futur lieu de résidence;
4. La correspondance produite démontre qu'il s'agit d'un projet qui est suivi particulièrement par le mari décédé de Madame Ruthven. Les mots de ses courriels serviront à mieux comprendre le déroulement du chantier, des décisions prises dans le cours des travaux et dénonciations des demandes de correction adressées à l'Entrepreneur et l'Administrateur du plan de garantie (ci-après appelé l'Administrateur). Dans la plupart de ceux-ci Madame Ruthven est en copie;
5. Selon la preuve, le Bénéficiaire a effectivement pris soin d'adresser ses reproches autant à l'Entrepreneur qu'à l'Administrateur. Je considère ainsi que les courriels du Bénéficiaire adressés à enregistrement@garantieqcr.com, inspection@garantieqcr.com ou reclamation@garantieqcr.com sont reçus par l'Entrepreneur et l'Administrateur aux jours y apparaissant;
6. Ce n'est pas à un signataire d'un contrat de garantie de connaître à quel département de l'Administrateur faire suivre une dénonciation ou un document qui expliquent sa plainte. Le contrat de garantie, pièce A-2, intervenu au jour de la signature du contrat d'entreprise A-1, le 7 novembre 2019 et de manière concomitante, exprime spécifiquement à son article 17.5 qu'une réclamation peut être effectuée en utilisant le système électronique que se dote l'Administrateur;
7. L'Administrateur se doit de faire la gestion des messages qu'il reçoit de bénéficiaires du plan de garantie et dont le contenu est réglementé par la Régie du Bâtiment du Québec et reçoit le sceau du Législateur de la Province du Québec. Effectivement le contrat intervenu est celui visé par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après appelé le Règlement) adopté en vertu des articles 185 et 192 de la Loi sur le Bâtiment (L.R.Q. B-1.1 R.8).
8. Un consommateur adhère à un plan de garantie et l'interprétation d'un tel contrat d'ordre public doit lui permettre d'en bénéficier et non de lui faire porter les rouages bureaucratiques des plaintes qu'il est en droit de faire

valoir pour des travaux dont il soulève la critique. Le devoir de l'Administrateur est de surveiller que les entrepreneurs québécois livrent une maison résidentielle neuve exempte de défaut;

9. L'Entrepreneur, pour sa part, à l'obligation de livrer un bâtiment résidentiel neuf exempt de malfaçon et vice de construction. Dépendamment du moment de sa découverte, sa dénonciation et gravité, j'aurai la juridiction d'en ordonner ou non la réparation. Si cela est le cas, l'Administrateur aura l'obligation d'exécuter les travaux advenant que l'Entrepreneur ne s'exécute pas. Le lecteur consultera le Règlement pour les spécificités reliées à cette possibilité, plus particulièrement, le paragraphe 6 de l'article 10;
10. L'obligation de l'Entrepreneur en est une de résultat. Selon les conditions du contrat de garantie qui est construit et rédigé selon les prescriptions réglementaires adoptées par l'autorité législative, l'Administrateur devra prendre faits et cause de l'Entrepreneur et respecter cette obligation de résultat;⁽¹⁾
11. L'obligation est dite de résultat. C'est-à-dire que la personne sujette d'une telle obligation ne peut s'en dégager en plaçant qu'il a fait de son mieux dans l'exécution de ses travaux. L'Entrepreneur a la responsabilité de la coordination et de la gérance des travaux, il se doit de faire la surveillance du chantier et de tous les travaux de ses employés et sous-traitants;
12. Le savant juriste Vincent Karim s'exprime de la façon suivante sur ce fardeau qui repose sur les épaules de l'entrepreneur :

B. Moyens d'exonération de l'entrepreneur et du promoteur immobilier

1778. L'entrepreneur, tenu à une obligation de résultat, ne peut pas plaider la diligence raisonnable dans l'exécution des travaux. Il ne peut, non plus, s'exonérer par une preuve que la surveillance des travaux était confiée à un architecte ou à un ingénieur engagé par le client. En effet, il a la responsabilité de la coordination et de la direction des travaux, ce qui implique nécessairement une obligation de surveiller la qualité et la conformité de leur exécution par les différents intervenants. Le fait qu'un architecte ou qu'un ingénieur ait été chargé de surveiller les travaux ne libère pas l'entrepreneur de sa propre obligation de surveillance et de coordination. Même lorsque l'exécution d'une partie des travaux a été confiée à un sous-traitant choisi par le client, l'entrepreneur à qui revient la coordination et la direction de l'ensemble des travaux, demeure responsable de la

(1) Consortium MR Canada Ltée c. Montréal 2013 QCCA 1211

surveillance, de la vérification de la qualité ainsi que de la conformité des travaux exécutés par ce dernier.

1779. La perte de l'ouvrage peut aussi résulter de l'omission de l'entrepreneur général de prendre les mesures appropriées à sa protection ou de sa décision de modifier les plans de l'architecte rendant ainsi l'exécution des travaux non conforme aux règles de l'article 2119 C.c.Q. Elle peut aussi être due à son refus ou à sa négligence d'exécuter certains travaux selon la recommandation d'un architecte ou d'un sous-traitant. Notons à cet effet que la preuve de la cause de la perte de l'ouvrage ne peut être requise du client dans les cas visés par l'article 2118 C.c.Q., qui n'exigent pas la preuve d'une faute, mais tout simplement celle de l'existence des vices qui affectent l'immeuble. D'ailleurs, l'entrepreneur général a l'obligation de surveiller et de diriger la totalité des travaux. Il lui appartient de s'assurer de l'exécution et de la conformité de tous les travaux même en l'absence d'une recommandation ou d'un avis donné par un autre professionnel ou intervenant.

1780. L'entrepreneur peut cependant se dégager de sa responsabilité en faisant la preuve que, malgré les conseils et les avertissements donnés au client en rapport avec l'incompétence du sous-traitant choisi par ce dernier ou la mauvaise qualité et non-conformité des travaux exécutés par lui, le client avait insisté pour que ce sous-traitant continue l'exécution des travaux. Il peut également se dégager de la responsabilité légale lorsque la cause de la perte est due à une erreur commise dans une partie de l'ouvrage qui n'était pas sous sa surveillance, mais sous celle d'un architecte ou d'un ingénieur choisi par le client²⁷¹⁸.

1781. L'entrepreneur peut également se dégager de sa responsabilité lorsqu'il a rempli son devoir de renseigner son client sur l'état du sol ou sur la qualité des travaux à être exécutés selon les plans et devis ou selon la description contenue dans les documents d'appel d'offres. Alors, le client qui décide de ne pas prendre en considération les conseils et les avertissements de l'entrepreneur en exigeant tout de même l'exécution des travaux selon les documents préparés par ses conseillers ne pourra tenir l'entrepreneur responsable en l'absence d'une faute de la part de ce dernier pouvant être la cause de défectuosité ou d'insatisfaction quant à la qualité des travaux.

1782. Au contraire, il est en faute et engage sa responsabilité lorsqu'une erreur dans les plans et devis ou dans les expertises aurait dû être décelée par lui, mais qu'il a manqué de le faire (art. 2104 C.c.Q.)²⁷¹⁹. La faute peut alors être l'omission de prévenir un danger prévisible²⁷²⁰.

1783. Ainsi, l'entrepreneur ne peut se dégager de sa responsabilité en invoquant une erreur dans les plans et devis. Dès son implication dans le projet envisagé, il doit s'assurer de l'exactitude des mesures prévues et des données contenues dans les plans et devis, même lorsque celles-ci ont été préparées par un professionnel engagé par le client. Il doit ainsi les vérifier préalablement à leur mise en application. À titre d'illustration, il doit s'assurer de la qualité réelle du sol, du lieu et de l'environnement de construction avant de débiter les travaux. L'ouvrage doit être conforme aux plans et devis et l'entrepreneur doit aussi s'assurer de la solidité de celui-ci, afin qu'il réponde à toutes les qualités généralement requises par les règles de l'art. Il pourra donc engager sa responsabilité pour les conséquences qui résultent de son défaut de prendre les mesures appropriées et de faire les tests qu'il devait effectuer en guise de vérification à la suite de l'attribution du contrat. Cependant, l'entrepreneur ne peut être tenu responsable d'un vice de sol s'il a effectué un examen attentif du terrain et qu'il n'était pas possible de déceler ce vice.⁽²⁾

(les soulignés sont du soussigné)

13. Plusieurs décisions judiciaires ont appliqué ce principe de l'existence d'une obligation de résultat que doit rencontrer celui qui accepte d'agir comme entrepreneur au sens du Code civil du Québec et celui qui signe à ce titre un contrat d'entreprise comme celui qui est intervenu entre la société et le Bénéficiaire.³
14. Comme les parties l'ont admis, le contrat d'entreprise est formé des pièces :
 - A-1. Le formulaire complété du contrat d'entreprise de Garantie Construction résidentielle (l'Administrateur ou la GCR) ;

(2) Karim, Vincent, Contrats d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction de rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et l'hypothèque légale, 4e édition (2020), ed. Wilson Lafleur

(3) Les constructions G.S.S. Gauthier 2000 Inc. C. Carmela Saffidi Argentina 2014 CanLII 990 (QCCA)

- A-2. Le formulaire de contrat de garantie de la GCR;
- B-7. Les plans de construction préparés par Rayside|Labossière;
- B-12. Le devis préparé par l'Entrepreneur et signé des parties;
- B-15. La directive de modification du 24 février 2020;

je m'y référerai selon le besoin pour les fins de rendre la présente décision;

15. J'ai pris connaissance de l'ensemble des courriels et des échanges intervenus entre feu Matthew Maher et les représentants de l'Entrepreneur, M Patrick Bertrand et Mme Élise Monchamp. M. Maher était écrivain de son vivant et il a laissé des écrits qui me permettent de comprendre avec précision ce qu'il dénonçait comme problématique. On peut aussi y remarquer que la plupart du temps, son épouse, Mme Julie Ruthven était copiée dans les échanges de courriels, ce qui lui a ainsi permis de témoigner avec aplomb au sujet de ces écrits et le contenu de ces plaintes.
16. Madame Élise Monchamp n'a pas témoigné, Monsieur Patrick Bertrand a géré le chantier et agissait pour l'Entrepreneur. Il a négocié le contrat, son contenu, est intervenu dans la conception des plans en suggérant des changements pour alléger certains coûts, proposer des finitions, commander les matériaux, proposer des sous-traitants, les a engagé et payé, choisi de refuser des travaux et conçus des parties de la maison qu'il a livrée le 23 novembre 2021. Je détaillerai ces interventions plus loin lorsque nécessaire;
17. Un addendum et le formulaire de préreception du bâtiment, pièce A-3, sont signés par Patrick Bertrand, Matthew Mather et Julie Ruthven. Ces documents comportent plusieurs engagements de l'Entrepreneur de réparer le problème décrit. Sur le fait de ne pas avoir donné de suite à ses engagements, l'Entrepreneur exprime la position qu'on refusait de le payer pour effectuer ces réparations malgré qu'il reconnaissait que certains travaux devaient être faits;
18. Comme j'en discuterai plus loin, son expert, l'ingénieur Luc Gauthier pour sa part qualifiera certains travaux correctifs devant être effectués comme *une déficience de chantier, de déficience mineure de fin chantier, de problématique de conception, de déficiences esthétiques, de comportement normal de matériaux, de travaux à corriger (plancher chauffant) et de travaux à terminer (bouches d'aération extérieures)*. Le rapport de M. Gauthier est produit sous la cote E-1;
19. Le Bénéficiaire qui accepte de payer pour la construction d'une maison neuve avec un Entrepreneur qualifié auprès de la Garantie Construction Résidentielle (la GCR) est un consommateur qui fait affaire avec le meilleur entrepreneur. La construction d'une maison neuve comporte des périodes de

stress et d'anxiété bien connues du tribunal. Le Bénéficiaire se fie à son Entrepreneur pour prendre les meilleures décisions et lui livrer une maison neuve exempt de malfaçon et vice de construction. L'Entrepreneur doit assumer pleinement son rôle de conseiller et d'informateur auprès de son client et agir au mieux de ses intérêts; ⁽⁴⁾

20. La question de déterminer d'un contrat à forfait ou non n'est pas de ma juridiction et ma spécifiquement été retirée par les parties lors de la conférence de gestion du 1^{er} mars 2023. Je ne peux trouver raisonnable le refus de l'Entrepreneur, pour une question de paiement, de ne pas donner suite à ses engagements pour les problèmes dont il reconnaît l'existence dans cette pièce A-3 ou qualifiés à être réparés par son expert. Ou la question de paiement est devant moi ou elle ne l'est pas. La détermination d'un solde pour les travaux exécutés et la qualification du contrat à forfait ou non sont confiées à la Cour Supérieure du district judiciaire de Terrebonne. Je vais ainsi rendre la présente en écartant ces questions de somme payable pour les travaux de réparations. Ma décision ne sera basée que sur le plan de garantie tout en me permettant de tirer une conclusion défavorable à l'entrepreneur qui ne donne pas de suite à ses engagements;
21. Aucun motif raisonnable ne m'a été donné pour l'inexécution des travaux de réparation reconnus dans ce formulaire et son addendum A-3;
22. Le fardeau de faire la preuve d'un problème couvert par le plan de garanti est différent selon qu'il s'agisse de parachèvement, de vice ou d'une malfaçon déclarée au moment de la prise de possession de la maison, d'une malfaçon non apparente déclarée dans la première année de la garantie ou d'un vice caché découvert dans les trois années de la prise de possession. Il n'est pas ici question de vice grave découvert avant la fin de la période de cinq (5) ans du plan de garantie;
23. Voici le texte pertinent du Règlement :

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:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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 œuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable

(4) Les Entreprises Réjean Goyette Inc c. Patricia Sayasan, Éric Mondou et GCR (2019) CanLII 103726

suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

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 préreception;

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

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

5° (...);

24. Dans le présent cas, tous les plaintes exprimées par le Bénéficiaire dans le formulaire A-3 et les vices et malfaçons détaillés dans le rapport d'inspection préreception de Nicolas Leblanc de la firme Holispec, pièce A-4, seront considérés comme dénoncés conformément au paragraphe 1 de l'article 10 du Règlement. La distinction entre les mots dénonciation et réclamation du règlement soumise par l'Administrateur est rejetée. Les mots du Règlement sont synonymes et sont le véhicule pour faire connaître à l'Entrepreneur et à l'Administrateur les plaintes d'un Bénéficiaire raisonnable qui n'a pas de connaissance particulière en interprétation de texte de loi ou des divers services ou départements de l'Administrateur du plan de garantie. L'essence du Règlement est d'obliger le Bénéficiaire à communiquer à l'Entrepreneur et l'Administrateur qu'il existe des problèmes dans le bien livré et qu'une inspection est requise selon les prescriptions du plan de garantie. Que le Bénéficiaire adresse sa dénonciation sur un formulaire, par la communication d'un rapport dans un courriel et à une adresse courriel de l'Administrateur plutôt qu'une autre n'a pas d'incidence. La question est de savoir s'il a ou non dénoncé par écrit un problème à l'Entrepreneur et à l'Administrateur;

25. La preuve me convainc que le rapport Holispec a été communiqué à L'Entrepreneur et à l'Administrateur le 26 novembre 2021. Les vices et malfaçons des pièces A-3 et A-4 seront traités comme travaux de parachèvement en vertu du paragraphe 1 ou vice ou malfaçon dénoncé au moment de la réception en vertu du paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement;
26. Les problèmes décrits aux formulaires de dénonciation A-5 et additionnel A-6 reçu par l'Entrepreneur et l'Administrateur les 1^{er} et 11 février 2022, aux rapports de l'ingénieur Bossus reçus les 24 avril 2022, A-19, et 4 juillet 2022, A-20, par l'Entrepreneur et le service de *Réclamation* de la GCR seront analysés comme dénoncés dans la première année de la garantie, c'est-à-dire *des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visée aux articles 2113 et 2120 du Code civil* en vertu du 3^{ième} paragraphe de l'article 10;
27. Au total, 20 points des décisions de l'Administrateur sont en arbitrage. L'audition d'une durée de 5 jours a permis d'entendre les experts et les témoins. J'ai visité la maison livrée par l'Entrepreneur avec les experts Cyr, Bossus et Gauthier;
28. Le terrain riverain sur lequel est construit la maison comporte une pente importante. À mon arrivée, je constate que le palier de l'entrée principale se situe au niveau de la rue et qu'une volée de marches doit être utilisée pour descendre au niveau de la cuisine-salon ou monter vers les chambres. Je découvre alors que la maison comporte quatre (4) niveaux de plancher. Le rez-de-jardin, le rez-de-chaussée, l'étage des chambres et le dernier niveau aménagé en bureau;
29. La façade en front sur le lac est de plus de quarante (40) pieds hors sol. Nicolas Leblanc au rapport A-4 décrit le bâtiment comme un *chalet de prestige*, l'expert-ingénieur de l'Entrepreneur Luc Gauthier utilisera les mots *une construction hors de l'ordinaire par sa conception particulière à plusieurs égards*, l'expert Stéphane Bossus écrit *L'immeuble est de type cottage unifamilial détaché érigé en milieux riverains escarpés* alors que M. Patrick Bertrand a confirmé que plusieurs ajustements se sont déroulés pendant le chantier. M. Mather et lui se faisaient confiance et la relation ne s'est modifiée qu'à la suite de la réception du rapport de pré-réception A-4;
30. L'emplacement et les plans d'architecte sont connus de l'Entrepreneur lorsqu'il accepte de construire la maison du Bénéficiaire. Les difficultés et les ajustements prévisibles lui sont connus ou devraient lui être connus. Sa société qui depuis 2005 est dirigée par un homme du métier qui détient sa carte de charpentier-menuisier depuis 1991 est l'Entrepreneur expert choisi par le Bénéficiaire;

31. Avant le contrat et pendant le chantier, les échanges entre le Bénéficiaire, la firme d'architecte et l'Entrepreneur se sont déroulés dans l'harmonie. Le choix final d'exécution des travaux et des matériaux appartenait à l'Entrepreneur. C'est ainsi que la modification des gouttières intégrées dans les murs, l'absence d'arrêt de toit, l'isolation de la structure d'acier en façade du lac au rez-de-chaussée, les sorties d'aération et le robinet extérieur relèvent du choix de l'Entrepreneur;
32. Contrairement à l'opinion de son expert ingénieur Luc Gauthier, l'Entrepreneur ne peut se libérer de son obligation de résultat sous ma juridiction, sauf en cas de force majeure. Aucune preuve de ce type ne m'a été présentée;
33. Le Règlement ne tient compte que de la relation entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur. Le partage de la responsabilité contractuelle entre les divers intervenants qui ont fourni des services ou des matériaux est de la juridiction des tribunaux de droit commun;

DÉCISION DU 21 OCTOBRE 2022

34. Plusieurs des points de cette décision sont l'objet de la preuve contradictoire entendue à l'audition. Je traiterai chacun des points en arbitrage selon leur ordre numérique utilisé par le conciliateur signataire des décisions sous examen;

Point 20 : **Finition du plancher de béton rez-de-jardin**

Point 28 : **Fissures à la dalle de plancher du sous-sol et**

Point 37 : **Installation de la toilette au sous-sol**

35. L'entrepreneur porte en arbitrage la conclusion sur le point 20 de la finition du plancher et de l'existence d'une malfaçon et l'ordonnance de sa réparation. M. Bertrand explique que la finition est conforme aux règles de l'art et de l'acceptation du résultat par le Bénéficiaire;
36. Le Bénéficiaire porte en arbitrage le refus de reconnaître la présence de fissures du point 28 comme une malfaçon. La décision sur ce point se base sur le comportement normal des matériaux. Le point 37, l'installation de la toilette est porté en arbitrage par le Bénéficiaire qui selon la décision est une malfaçon apparente dénoncée tardivement;
37. Ces points sont analysés conjointement puisque partis du même ouvrage : la coulée de la dalle de plancher de béton au rez-de-jardin. J'estime que ce n'est pas l'installation de la toilette qui est déficiente même si elle repose sur des cales de bois. C'est la dalle de plancher qui n'est pas de niveau pour recevoir la toilette qui est fautive. Si des cales ont été utilisées, c'est cette malfaçon qui en est la cause;

38. On retrouve la définition de ce qui est une malfaçon dans plusieurs décisions rendues par des collègues arbitre ou les tribunaux de droit commun. Les mots de la décision de l'arbitre Me Jean-Philippe Ewart résument bien la définition de malfaçon ou vice du Règlement. Les voici :

Malfaçons – Définition et paramètres

[59] Les tribunaux se sont penchés sur la question des normes applicables à la malfaçon; dans l'affaire Bordeleau la Cour écrit au sujet du concept de 'malfaçon' :

« [L'[article 2120 C.c.Q.](#)] garantit l'absence de 'malfaçons' dans l'ouvrage immobilier. Une 'malfaçon' étant un travail mal fait, il faut se demander quelles sont les normes qui sont applicables pour déterminer si le travail a été ou non mal fait. [...].

[60] Avec appui et citations jurisprudentielles, la doctrine entre autres sous la plume du P^r Karim définit bien la malfaçon et son caractère (apparent ou non) :

« Elle [ndlr : malfaçon] peut découler d'une condition contractuelle, écrite ou verbale, qui n'a pas été remplie conformément à ce qui était prévu. Elle peut être, également, le résultat du non-respect des règles de métier de l'entrepreneur ou des sous-traitants. Il y a aussi des malfaçons lorsque l'ouvrage est incomplet ou déficitaire ou encore non conforme aux règles de l'art ni aux ententes contractuelles»

[61] M^e Jeffrey Edwards et M^e 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 [...]. 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. [...] 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.

[62] Notre collègue arbitre M^e France Desjardins se réfère dans l'affaire Valiquette et Construction Nordi aux définitions fournies par la Régie du bâtiment du Québec, l'organisme

chargé en vertu de la Loi Bâtiment de l'application du Règlement :

« [38] [...] **Vices ou malfaçons** : Travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables. Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art (voir ci-dessous la notion de 'règle de l'art'. Ces défauts d'exécution se distinguent des vices cachés et des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de gravité : il s'agit de défauts mineurs.

Règles de l'art : Ensemble des techniques et pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées. Ces règles ont un caractère évolutif, car les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment.

Elles trouvent notamment leurs sources dans les documents suivants :

les instructions ou guides fournis par les fabricants d'équipements ou de matériaux entrant dans la construction des immeubles;

les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation;

les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire;

les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins d'enseignement des professions ou des métiers, ou servant à la diffusion du savoir le plus récent. ».

[63] L'Administrateur a cité trois décisions arbitrales au Règlement avançant que celles-ci confirment que toute mésentente contractuelle est exclue de la couverture du Plan. En tout respect pour l'opinion contraire, le Tribunal n'en fait pas la même lecture. Une première décision où il y a toutefois une admission des bénéficiaires qu'il n'y a pas de malfaçon, et deux décisions arbitrales qui soulèvent qu'il y a une distinction entre mésentente contractuelle et malfaçon; dans un cas de couleur de porte alléguée incorrecte, l'arbitre souligne que l'annexe de modification au contrat préliminaire ne comprend pas de couleur spécifiée (et qu'il y aurait un coût additionnel pour la couleur réclamée) alors que dans la deuxième affaire, en motif subsidiaire qui n'est pas explicité, on considère que la mésentente n'est pas couverte par le plan de garantie d'alors, car d'autre part il s'agissait de représentations des bénéficiaires demandeurs qu'ils avaient verbalement requis un modèle autre de l'objet du litige

allégué, soit une distinction d'importance, une situation où il y a absence de plans et devis, de conditions précises expressément arrêtées qui eux emportent malfaçon.

[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 telles dans des plans et devis.*

Règles de l'art - Portée des Codes et Guides de référence

[65] *L'Administrateur et l'Entrepreneur s'appuient pour divers éléments afin de soutenir leurs prétentions, sur certaines dispositions du Guide de performance de l'APCHQ (« Guide ») qui suggère des tolérances en ce qui a trait aux normes de qualité. Il est allégué que le Guide est basé sur les pratiques reconnues au Québec et est la référence pour assurer le respect des standards de qualité de l'industrie québécoise.*

[66] *Tel qu'établi, l'Entrepreneur a une obligation de se conformer aux règles de l'art. Lesdites « règles de l'art » sont constituées de l'ensemble des techniques et pratiques de construction approuvées. La doctrine reprend d'ailleurs :*

« Les règles de l'art s'appliquent à tous les corps de métier ([art. 2101 C.c.Q.](#)) et à toutes les étapes de la construction. Elles sont constituées de l'ensemble des techniques et pratiques de construction approuvées et portent sur la méthode de travail, l'emploi des matériaux et leur assemblage ».

[67] *Il est d'autre part allégué que le Guide (de même que diverses autres publications similaires) cherche, en plus d'une primauté au [Code de construction du Québec](#) (Code National du Bâtiment 2010), à faire consensus entre les différents corps de métier, afin de définir les normes acceptables en matière de construction.*

[68] *Ces 'normes acceptables' peuvent être qualifiées de critères respectant les règles de l'art, et nos tribunaux de souligner, ce qui demeure un principe directeur pour le Tribunal :*

« [87] On ne peut donc séparer les mots malfaçons de règles de l'art. Il n'y aura pas de malfaçons si les travaux respectent les règles de l'art. Or, il n'existe pas de perfection en

matière de construction. De légères anomalies, de petites imperfections, de petits défauts ou de minimes irrégularités ne pourront faire l'objet de malfaçons, puisque la construction est faite de matériaux pouvant comporter des déficiences. Les matériaux de construction ne sont pas toujours parfaits. C'est pourquoi il faut établir en quoi un travail peut être acceptable, même s'il comporte certaines anomalies, alors qu'un autre ne le sera pas. Il faut donc des règles qui guident la façon de construire. »

[88] [...] des spécialistes de la construction de différents corps et métiers se sont réunis et ont élaboré des critères et des normes, afin qu'une construction soit acceptable, rencontrant par le fait même les règles de l'art. »

(nos soulignés)

[69] Le Tribunal fait preuve d'une retenue à l'endroit des normes établies par le Guide et autres publications, mais retient aussi toutefois que la doctrine et notre jurisprudence sur le sujet nous enseignent d'autre part, quant aux guides d'instruction, normes et autres sources, et plus particulièrement pour nos fins la Cour d'appel dans l'affaire Groulx c Pilacan:

«On trouve souvent des règles de pratique dans les guides d'instructions des fabricants, des normes élaborées par différents organismes, sans qu'aucune de ces sources ne soit obligatoire en soi ni ne lie les tribunaux. [...] Il importe de préciser qu'il est possible de déroger aux normes du Code national du bâtiment dans la mesure où une telle dérogation n'entraîne pas une diminution de la qualité de l'ouvrage ou ne pourra pas être perçue comme un vice de construction ou une malfaçon. »⁽⁵⁾

39. Le défaut de respecter les règles de l'art est une malfaçon. Voici l'analyse de l'arbitre Albert Zoltowski sur la question d'une malfaçon apparente ou non :

42. Ce Tribunal retient comme une définition de malfaçon ce que le Juge Tôth écrit au paragraphe 85 de sa décision : une non-conformité au contrat, aux plans ou aux devis ou une non-conformité aux règles de l'art ou aux normes de la construction .

43. Dans une cause antérieure, [3] l'Honorable Gérald Bossé, J.C.Q. a décrit les sources de ces « règles de l'art » :

« 10..... En matière de contrat d'entreprise, l'entrepreneur a une obligation de résultat. L'article 2120 C.c.Q. l'oblige en

(5) Robitaille c. 2794357 Canada inc., 2006 CanLII 60398

outré à une obligation légale de garantie contre les malfaçons. Dès que le propriétaire a établi la présence d'une non-conformité de certains travaux aux stipulations contractuelles ou aux « règles de l'art », qu'elles soient celles suivies généralement en construction ou qu'elles découlent d'une réglementation énonçant des règles minimales de construction comme le Code national du bâtiment, les personnes tenues à la garantie doivent répondre de ces malfaçons à moins de prouver que, dans les circonstances précises de l'espèce, la garantie ne trouve pas application .

»

En ce qui concerne le caractère apparent ou non apparent d'une malfaçon, le Tribunal arbitral réfère à un jugement de l'Honorable Michel Rivard dans lequel ce magistrat a écrit ceci au sujet de vices et malfaçons apparents :

« 130. Des vices et malfaçons sont apparents lorsqu'ils sont facilement visibles et qu'ils peuvent être découverts par un examen général de l'ouvrage ne nécessitant pas une vérification spécifique par un professionnel ayant une connaissance dans le métier (9). Notons également que l'appréciation du caractère apparent doit se faire selon un caractère objectif, soit celui de la personne raisonnable (10). On peut parler ici de malfaçons apparentes. »

En interprétant la définition de vices et malfaçons « apparents » du juge Rivard dans le sens contraire, on peut conclure que les vices et les malfaçons non apparents sont ceux qui ne sont pas facilement visibles et qui ne peuvent pas être découverts par un examen général de l'ouvrage ne nécessitant pas une vérification spécifique par un professionnel ayant une connaissance dans le métier. L'appréciation de ce caractère doit se faire selon un critère objectif, soit celui de la personne raisonnable.⁽⁶⁾

40. L'usage de cales sous la toilette et la pente du plancher de la salle de toilette ne sont pas apparents. C'est sous l'invitation de l'expert Stéphane Bossus que je me suis agenouillé pour m'étirer le cou et voir ces cales sous la base de la toilette. On ne peut certainement pas demander à un Bénéficiaire de se promener avec un niveau pour vérifier les pentes des planchers de la maison dont il vient de prendre possession ou encore de vérifier de la façon dont une toilette repose au sol s'il elle n'accuse aucune pente lorsque l'on en fait usage;

(6) Soulière c. Habitations Michel Bourdages Inc., 2019 CanLII 44284 (QC OAGBRN)

41. Les échanges de courriels et photographies concernant la finition du plancher de béton rend tout à fait probable que le Bénéficiaire ne pouvait s'attendre que le fini clair laisserait apparaître les agrégats dans le béton. Au surplus, la norme utilisée par l'expert de l'Entrepreneur dans son rapport E-1 à la page 35 définit ce qu'il adopte comme la règle de l'art. Le texte de la norme minimale attendue du Guide de performance et bonne pratique de l'APCHQ mentionne :

a. Les surfaces intérieures de dalle de béton ne devraient pas se désagréger ou laisser des agrégats apparaître. En revanche l'apparition de petits écaillages ou d'un peu de poussière est acceptable.

42. Tous les témoins entendus confirment l'apparition probable et prévisible de fissures à l'endroit le plus faible de la dalle de béton, c'est-à-dire là où je les ai constatées : dans l'espace situé entre les portes de la salle de toilette, de la salle mécanique, chambre et salle commune;
43. Il n'y a aucun écrit de l'Entrepreneur qui explique et prévient le Bénéficiaire de ce phénomène de retrait du béton qui peut se produire pendant la cure du béton. Le choix de ne pas remplir l'orifice là où un agrégat s'est soulevé pendant le ponçage et le poursuivre est le sien. Les photographies qu'il produit ne sont pas suffisantes pour renverser son devoir de respecter la norme de l'APCHQ. Madame Ruthven a affirmé ne pas avoir refusé la présence d'un joint qui se situerait dans les cadres des portes de la salle mécanique, salle de toilette et de la salle commune, l'endroit le plus faible de la dalle admis de tous. Elle dit que l'on n'a pas discuté cette possibilité de présence de fissure dans le plancher de béton;
44. La plainte inscrite sur le formulaire de réception au sujet du plancher de béton et son annexe me convainc que le Bénéficiaire n'a pas accepté l'aspect de la finition du plancher du rez-de-jardin, la présence de fissures et l'écaillage constatés aux abords de la porte-patio. M. Patrick Bertrand a mentionné dans son témoignage : *Je sais que le joint de dilatation sert à concentrer et circonscrire l'importance des fissures, leurs dimensions et aspects.* L'Entrepreneur devait en tenir compte dans ses techniques de construction et le résultat de ses travaux;
45. Ces dénonciations du Bénéficiaire sont qualifiées de malfaçons non apparentes déclarées dans la première année de la garantie.
46. J'ordonnerai à l'Entrepreneur d'en effectuer la réparation.

Point 25 : **Fixation des armoires de cuisine, comptoirs et dossierets de quartz**

47. L'Entrepreneur porte en arbitrage ce point puisque la décision est à l'effet que la situation revêt les caractéristiques de la malfaçon. Il lui est ordonné

de procéder aux vérifications et obtenir un avis technique définissant la cause du décollement du dossier et comptoir de quartz vers l'îlot de la cuisine.

48. La preuve d'expert sur le sujet du fléchissement du plancher est contradictoire, non pas sa présence, mais par le respect du critère de la règle de l'art. Effectivement, l'ingénieur Luc Giasson écrit dans son rapport E-31 :

Même si les dessins des poutrelles de Mitek portent le sceau d'un ingénieur, j'ai pris la liberté de modéliser les poutrelles dans notre logiciel de calcul SAFI. En considérant que celles-ci sont espacées de 16" centre au centre, j'ai appliqué les mêmes charges de conception sur les poutrelles que celles utilisées par Mitek. Les calculs montrent que les poutrelles conçues par Mitek sont totalement conformes aux critères de conception

49. Il conclut que les poutrelles sont adéquates pour leur application. L'ingénieur Giasson n'a pas inspecté le plancher et ne s'est pas rendu sur les lieux;
50. L'expert de la Bénéficiaire, Stéphane Bossus, ingénieur, exprime plutôt que l'Entrepreneur savait que les poutrelles étaient placées dans le sens d'un fléchissement plus important. Si elles avaient été placées dans l'autre sens, le poids des charges mortes et vives n'aurait pas occasionné un fléchissement du plancher vers son centre ou le fléchissement causé par les charges n'aurait pas été de cette importance. Selon lui, l'Entrepreneur devait prévenir cet effet des charges que recevait le plancher et s'assurer que les composantes de la cuisine qui reposent sur le plancher ne se détacheraient pas du mur sur lequel elles sont apposées;
51. J'ai constaté à l'indication de M. Bossus :
- les joints qui se sont formés entre le comptoir de quartz de la presque île centrale de la cuisine et le mur contre lequel elle prenait appui;
 - de l'ouverture en V le long de l'arête latérale gauche du cabinet;
 - le joint entre le mur latéral gauche et la plaque de quartz;
 - le mouvement de bascule du comptoir de quartz du comptoir frontal;
 - du décrochement du dossier de quartz;
 - de la bascule de l'armoire surplombant l'armoire debout;
 - à l'aide d'un niveau à bulle d'une pente du comptoir frontal vers le centre de la cuisine.

52. Son rapport A-20 fait état que le décrochement vertical de la poutrelle auprès de l'arête frontale de la presqu'île de cuisine superposée est de ¼ de pouce sur sa portée libre. Il conclut que la flèche trouvée excède la norme du Code National du Bâtiment de 2010;
53. L'Administrateur maintient sa décision de la présence d'une malfaçon non apparente et découverte dans la première année de la garantie;
54. Je confirmerai cette décision pour les raisons suivantes;
55. Comme auparavant mentionné et défini dans les décisions soumises en plaidoirie par les parties,
 - a. La malfaçon est un ouvrage incomplet ou déficitaire ou non conforme aux règles de l'art ni aux ententes contractuelles; ⁽⁷⁾
 - b. L'entrepreneur est tenu non seulement au respect de son marché, mais au respect des règles de son art qui assure que les ouvrages de construction seront faits avec soin, prudence et diligence et conviendront à leur destination finale... l'inobservance conduit à un manquement à une obligation essentielle de livrer un ouvrage de bonne qualité; ⁽⁸⁾
56. L'expert ingénieur de l'Entrepreneur ne nie pas les mesures et constats trouvés sur place par l'ingénieur Bossus. Il ne s'est pas rendu sur les lieux. Il a vérifié les calculs de charge utilisés par le fabricant des poutrelles et confirme le respect des critères de conception. Aucun calcul des charges mortes et vives réelles ne vient ensuite contredire les constats de l'expert du Bénéficiaire concernant l'excès de la norme de flèche trouvé à la suite de prise de mesure sur place;
57. J'ai aussi constaté sur les lieux de la pente du comptoir en façade vers le centre de la cuisine. Il m'apparaît normal qu'un Bénéficiaire s'attende à ce qu'un liquide qui sera renversé sur le comptoir de cuisine ne s'écoule pas en direction de la personne qui s'y tient. L'ouvrage des comptoirs de cuisine et de l'îlot, appelé presqu'île de la cuisine ne comporte pas la qualité normale que doit atteindre l'Entrepreneur dans la destination finale de son ouvrage;
58. L'Entrepreneur est le professionnel sur lequel se fie le Bénéficiaire pour recevoir un ouvrage de bonne qualité qui répondra à un usage conforme à une norme naturelle, familière et habituelle. D'être obligé de parer en tout

(7) Bellerose et Constructions S.L. Marcoux, 2022 CanLII 54063

(8) Robitaille c. 2794357 Canada Inc 2006 CanLII 60398

temps à prévenir qu'un liquide sur le comptoir ne s'écoule vers soi ou sur le plancher ne répond certainement pas à ce critère;

59. J'ajoute que l'Entrepreneur doit considérer qu'il pose les poutrelles dans un sens alors que seul deux (2) d'entre elles seront directement sous la presque île de la cuisine. La présence d'un fléchissement est normale et prévisible selon les témoignages des experts entendus. L'Entrepreneur se doit d'agir de manière que l'ouvrage soit durable, fonctionne correctement, possède une qualité appropriée afin de servir à l'usage auquel il est destiné;⁽⁹⁾
60. L'achat des comptoirs de quartz par le Bénéficiaire n'y change rien. Les comptoirs étaient au contrat d'entreprise et leurs poses sous sa surveillance et par son sous-entrepreneur;
61. À titre de professionnel qui se doit de déceler une erreur dans les plans,⁽¹⁰⁾ l'Entrepreneur se devait de prévoir que les charges mortes et vives que recevraient les poutrelles occasionneraient un fléchissement. Ce fléchissement a entraîné le décollement du dossier, le déplacement du comptoir en façade, des armoires et de la presque île. Il devra corriger ces malfaçons non apparentes découvertes et dénoncées dans la première année de la garantie;

Point 26 : **Détachement du module de verre de la salle à manger au plafond**

62. L'entrepreneur porte en arbitrage ce point. Je rejeterai cette demande pour les mêmes motifs que le point précédent. Le décollement du module est causé par le fléchissement coutumier, habituel et prévisible des poutrelles. L'Entrepreneur devait prévoir à l'examen des plans de construction du plancher, du sens de la pose desdites poutrelles, de l'assemblage des planchers et des charges qui y reposeraient le mouvement de plancher qui en résulterait et de l'armoire qu'il y pose. De suivre les instructions des architectes qui ont dessiné les plans n'est pas un moyen d'exonération au sens du Règlement. Seule la force majeure peut être une cause d'exonération de responsabilité selon le deuxième (2^{ème}) alinéa de l'article 2100 du Code civil du Québec face au Bénéficiaire.⁽¹¹⁾

Point 27 : **Isolation du pourtour des portes, fenêtres et bas des murs au rez-de-jardin et à l'étage**

63. Autant le Bénéficiaire que l'Entrepreneur portent ce point en arbitrage. Le Bénéficiaire demande que la décision de l'Administrateur vise toutes les

(9) Séguin c. Clément 2021 CanLII 12359

(10) Tighilet et Socam Inc. 20121 CanLII 18684

(11) Les Entreprises Réjean Goyette Inc c. Patricia Sayasan, Éric Mondou et GCR (2019) CanLII 103726

ouvertures et pas seulement ceux en façade du lac et nommées alors que l'Entrepreneur en demande la révision pour avoir rempli ses obligations contractuelles.

64. Les motifs de la conclusion de M. Pelletier sur ce point sont décrits dans la décision du 3 février 2023, pièce B-9. Incapable de faire les vérifications requises pour rendre une décision éclairée à l'automne 2022, M. Pelletier est retourné sur les lieux en période hivernale. Avec en main les observations du rapport Holispec pièce A-4, annexer au formulaire de réception, pièce A-3, et les autres observations de l'Expert Stéphane Bossus, pièce A-19, il retrouve effectivement, à l'aide d'un thermomètre infrarouge à pointeur laser, des températures qui lui confirment être en présence d'une malfaçon devant être corrigée par l'Entrepreneur.
65. Comme il a été admis par M. Bertrand, la conclusion eu égard au balancement final du plancher reste effectivement à faire. Cette portion de la décision demeurera étant entendu cet aveu;
66. L'expert Luc Gauthier suivant l'examen d'une facture du sous-entrepreneur en isolation émettra l'opinion de sa suffisance, puisqu'exécuter. Pourtant, il admettra que les températures observées ne sont pas normales. Selon lui il s'agit d'un problème de conception et tient pour acquis que l'entrepreneur a construit selon les plans. J'ai déjà mentionné qu'en vertu du Règlement cette défense n'est pas recevable;
67. Les photographies produites par le Bénéficiaire, pièce B-4(1 à 28), la déclaration écrite de Mme Josée Ouellet, pièce B-8, admise en preuve, les observations de Holispec, de l'Ingénieur Stéphane Bossus et mesures de température de M. Benoit Pelletier ne sont pas contredites. Bien que les ouvertures aient été isolées, il est évident que l'isolation n'est pas suffisante ou mal installée;
68. Contrairement à l'opinion de l'ingénieur Gauthier, il n'appartient pas au bénéficiaire de faire la preuve de la cause de la malfaçon. Sa seule présence et dénonciation dans les conditions du Règlement suffit à la prise d'effet du plan de garantie;
69. Le changement, au cours de construction, de la structure de bois par une structure d'acier en façade du lac devait être géré par l'entrepreneur qui exécutait les travaux. La très grande superficie des diverses ouvertures montrée aux plans et le changement d'une partie de la structure par de l'acier, acceptés par l'Entrepreneur, l'obligeaient à utiliser des techniques de construction qui assureraient que le chauffage en place permettrait de vivre confortablement dans la maison qu'il construisait. Le froid constaté par les témoins et la présence de glace à l'intérieur de la maison ne répond certainement pas à ce qu'un propriétaire d'une habitation neuve est en droit d'obtenir à la livraison;

70. Les 28 photographies de la pièce A-4 sont la preuve que le phénomène de formation de glace semble généraliser. Les diverses mesures prises par M. Pelletier et montrées dans son rapport sont localisées :

- Au rez-de-jardin :
 - i. Sur la surface de la dalle de béton;
 - ii. Aux murs et boîtiers ceinturant la porte-fenêtre arrière au rez-de-jardin;
- Au rez-de-chaussée :
 - iii. Sur la surface du plancher;
 - iv. Aux murs et boîtiers ceinturant la porte-fenêtre et la fenêtre arrière de la salle à manger;
 - v. Sur la partie centrale du plancher;
- À l'étage :
 - vi. Au pourtour et au boîtier de la fenêtre de la Chambre des maîtres.

71. M. Pelletier n'a pas pris la température à d'autres endroits. Par ailleurs, les photographies sont appuyées des témoignages écrits de Madame Josée Ouellet et de Mme Ruthven. La preuve probante est que le phénomène de perte de chaleur se retrouve à toutes les ouvertures pointées par Mme Ruthven et montrer aux photographies A-4;

72. Je rejeterai la demande d'arbitrage de L'Entrepreneur et accueillerai partiellement la demande du Bénéficiaire en ordonnant à l'Entrepreneur de corriger le manque d'isolation et perte de chaleur des ouvertures montrées aux photographies A-4 et de procéder au balancement du système de chauffage de la dalle de béton et de la maison;

Point 29 : **Système de descente de gouttières déficient**

73. L'Administrateur sous la plume de M. Benoit Pelletier rejette la demande de correction du Bénéficiaire sur la base de la responsabilité extracontractuelle de l'Entrepreneur. Cette exclusion de la garantie apparaît au paragraphe 6 de l'article 12 du Règlement :

12. Sont exclus de la garantie:

1° ...

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7...

74. M. Pelletier explique que la conception de la gouttière relève de la décision erronée des architectes et du Bénéficiaire au sujet d'un système qui ne fonctionne pas adéquatement. À mon avis cette exclusion ne vise pas le cas de l'exclusion ci-avant citée. La responsabilité extracontractuelle visée par l'exclusion concerne la réclamation pour une faute extracontractuelle, hors le contrat d'entreprise qui est formé des pièces A-1, A-2, B-7, B-12 et B-15. Les gouttières sont spécifiquement dessinées sur les plans B-7, prévues au contrat d'entreprise et couvertes par le plan de garantie;
75. Le détail de la gouttière intégrée aux plans originaux apparaît à la planche A-503 de la pièce B- 7. Selon les courriels échanger au sujet de la construction de ces gouttières et le témoignage de monsieur Bertrand, j'ai compris qu'il refusait d'assumer la responsabilité de la présence d'une gouttière intégrée dans la toiture, l'Entrepreneur a demandé à l'architecte d'en modifier la construction. C'est ainsi que le chargé de projet, l'architecte Jean-François G.-Fortier, conformément à l'article 5. 3 du contrat d'entreprise de la GCR, a préparé le devis technique et dessin du remplacement de la gouttière et du débord de toit, pièce A-15;
76. À la lecture des courriels de M. Mather sur ce sujet, on comprend qu'il s'en remet à son Entrepreneur en qui il a confiance de prendre la bonne décision sur cette question.
77. Les témoignages des architectes Jeanine Mancuso et Jean-Christophe Gaudeault-Fortier confirment que l'Entrepreneur a exprimé son désaccord de construire la gouttière intégrée dans la toiture qui est sans débord de toit. L'objection de construire comme le plan original à la planche A503 est exprimé pendant le chantier. Aucun commentaire n'a été émis avant la conclusion du contrat d'entreprise alors que l'Entrepreneur avait ce plan en main;
78. Le devis technique de remplacement n'a pas été accepté par l'Entrepreneur pour une question de ventilation de la toiture. Celui-ci a choisi d'installer une gouttière à plat sur la toiture qui sert aussi comme arrêt de neige. Le courriel A-14 de l'architecte G.-Fortier sur ce choix de l'Entrepreneur n'est pas contredit, mais plutôt confirmé par M. Bertrand. Il est bien l'auteur de la pose de la gouttière installée sur le toit de la maison;
79. La plainte sur ce choix vient du fait qu'à ses extrémités, les gouttières sont munies d'une chaîne vers le sol, mesurant plus ou moins 40 pieds et servent à diriger l'eau.
80. J'ai pu constater lors de ma visite que l'eau qui s'écoule sur la chaîne qui se ballote au vent, forme des glaçons en hauteur, éclabousse la rampe du balcon et son plancher et gèle. À l'examen de la page 16 du rapport A-19 de M. Bossus, à la section *gouttières et descentes pluviale* des pages 37 et suivantes du rapport Holispec, pièce B-4, des photographies à la page 56 de

la décision A-21 et du vidéo, pièce B-6, il est évident que le choix d'une descente de gouttières à l'aide d'une chaîne qui s'attache à celle-ci et se rend jusqu'au sol n'est pas efficace. Les photographies des pages 16, 17 et 18 de la pièce A-13 sont éloquentes : la conception de la descente de gouttière est dangereuse puisque la glace qui se forme peut s'y détacher et tomber sur plus de quarante (40) pieds.

81. Il est évident que cette malfaçon doit être corrigée à chacune de ses extrémités. J'en ordonnerai la modification de manière à lui donner sa pleine efficacité afin qu'elles dirigent les eaux de la toiture jusqu'au sol et les éloignent de la maison;

Point 31 : Infiltration d'eau à la plateforme de la terrasse de l'étage

82. Lors de ma visite j'ai aussi constaté les marques de ruissellement de l'eau entre la terrasse du rez-de-chaussée et les murs extérieurs, la présence de glaçons formés par l'eau qui s'infiltré du plancher du balcon dans lequel se trouve des luminaires. Ce balcon-terrasse sert de toit à l'espace-terrasse qui se trouve au rez-de-jardin;

83. L'examen des plans B- 7 m'apprend que :

- i. Planche A-201, en légende : il est prévu pour l'extérieur la pose de luminaires encastrés de 4 pouces avec boîtier et verres pour l'extérieur;
- ii. Planche A-102 : la terrasse du rez-de-chaussée est décrite comme possédant une structure de bois traitée et un revêtement de cèdre blanc embouveté. Une note indique de voir 01/A- 501;
- iii. Planche A-501 : le plan de coupe du plancher de bois du rez-de-chaussée montre l'orientation longitudinale des pièces de sa structure avec le mur de la maison et la pose perpendiculaire des planches de cèdre embouvetées, La pente vers le lac est de 2% minimum;
- iv. Planche A-101 : on constate que la structure de la terrasse du rez-de-chaussée servira à protéger l'emplacement de la terrasse qui se trouve au rez-de-jardin;

84. Dans sa décision, M. Pelletier rejette ce point sous le motif de l'exclusion inscrite au paragraphe 6 de l'article 12 du Règlement : la responsabilité extracontractuelle de l'Entrepreneur. Pour les mêmes motifs que ceux ci-avant exprimés, cette conclusion est mal fondée et ce point n'est pas exclu du plan de garantie. Afin de permettre de bien saisir ce qu'est la responsabilité extracontractuelle de l'Entrepreneur inscrite au paragraphe 6 e l'article 12 du Règlement je donnerai l'exemple de la réparation des

dommages causés par une chute sur le chantier. Le Règlement ne couvre pas la responsabilité civile de l'Entrepreneur en cas de faute. Le plan couvre les obligations contractuelles qui se retrouvent au contrat d'entreprise et non l'obligation de responsabilité du bon père de famille quant à la sécurité sur son chantier;

85. Ce point est couvert pas le contrat de garantie;
86. On trouve la mention de la plainte du Bénéficiaire à l'article 6.2.3 de l'annexe au formulaire d'acceptation A-3. Ce point est accepté par l'Entrepreneur. Les mots de ce point sont :

6.2.3 l'eau emprisonnée dans le balcon extérieur exposé ne s'écoule pas et doit être réparé, ce qui endommage déjà le bois.

87. L'Entrepreneur s'engage à y voir dans son document qu'il transmet le 20 avril 2022 à la GCR, à l'Entrepreneur et son épouse, pour servir de guide à la visite du conciliateur, feu M. Mather écrit :

Attached are two files, one with images and videos, the other and "ordre du jour" but which contains additional notes on the problems since we originally file them in February 2022.

Il décrit sa plainte à la page 10 de ces notes additionnelles :

The ceiling of the exterior deck in the basement needs to be sealed so that the water does not leak through it, by installing a membrane under the floor of the deck above

88. Il mentionne avoir trouvé dans les plans de l'architecte la mention de la pose d'une membrane imperméable et de la pente du balcon. J'ai retrouvé la note 14 de la légende de la planche A-301 du plan B-7. Cette note fait partie des *notes spécifiques/élévations* :

14. Structure des toitures de terrasses et balcons en fermes préfabriqués avec pente intégrée membrannée;

89. Le témoignage de Mme Ruthven est au même effet. Elle s'attendait à un balcon-toit de terrasse imperméable.
90. L'Entrepreneur conteste qu'il dût construire un balcon qui ne laissait pas l'eau s'infiltrer. Malgré son admission que l'usage de planches emboutées diminuerait certainement la possibilité que l'eau s'infilte sous le plancher de la terrasse, il affirme que le changement de sens de pose et changement de la planche non emboutée par une planche à joints ajourés est conforme aux règles de l'art. L'usage de luminaires imperméables suffit à la qualité de la construction de la terrasse.

91. L'expert Gauthier pour sa part aux pages 61 à 64 de son rapport convient d'un problème et en fait porter la responsabilité sur l'architecte et la conception du balcon. Il ne conteste pas l'opinion de l'expert Bossus d'être en présence d'un toit-terrasse et de la règle de son imperméabilité. Il cite des parties du Code National du Bâtiment qui confirme plutôt qu'il s'agit d'un toit-terrasse et de la règle de son imperméabilité.
92. Il écrit sa conclusion dans les mots suivants :

De manière général contrairement à Monsieur Bossus nous sommes d'avis que l'écoulement des eaux de pluie par le platelage de bois du balcon ne s'apparente pas à une problématique de construction, mais plutôt à une problématique de conception du dit balcon. Selon notre compréhension des faits, l'entrepreneur serait dans l'attente d'une proposition et d'un choix de la part des propriétaires et de l'architecte quant à la correction de cette problématique.

Page 64 de son rapport E-1

93. Le balcon est un toit-terrasse. Il est d'usage qu'un toit-terrasse soit imperméable. L'usage de luminaire extérieur ne change pas cette règle de l'art qui est confirmée par le Code National du bâtiment.
94. La décision de l'Administrateur de rejeter cette dénonciation puisqu'une exclusion qui découle de la responsabilité extracontractuelle de l'Entrepreneur est mal fondée comme auparavant expliquer. La construction de ce toit-terrasse est partie du contrat d'entreprise.
95. Les décisions de changer la méthode de construire ce toit-terrasse de l'Entrepreneur pendant le chantier sont de sa responsabilité. Ce point sera accueilli puisque couvert comme malfaçon non apparente découverte dans la première année de la garantie.

Point 3 : **Fissures aux joints de latex aux murs et plafonds**

96. Tout comme l'administrateur qui a rejeté cette dénonciation, l'Entrepreneur exprime que la situation dénoncée par le Bénéficiaire et appuyée de l'opinion de son expert est attribuable au comportement normal des matériaux lors du séchage. L'exclusion se trouve au paragraphe 2 de l'article 12 du règlement.

12. Sont exclus de la garantie:

1° ...;

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

3° ... ;

97. À la page 72 de son rapport, E-1, l'ingénieur Luc Gauthier à la section 5. 4. 11, intitulée *Joint de latex plafonnier au haut des murs et au contour des poutres*, conclut après son analyse :

De manière générale nous sommes d'avis que l'état des joints de latex au plafond nous semble normal considérant que le bâtiment a été construit récemment. Selon nous l'état des joints de latex n'est pas problématique, ne cause aucun dommage au bâtiment et pourrait s'apparenter à une déficience esthétique mineure qui serait corrigible dans le cadre de travaux normaux de fin de chantier.

98. L'expert Stéphane Bossus souligne la présence de bavures du latex qui a été posé sur les caissons et poutres ornementales. Il conclut à une mauvaise application des joints de latex. Dans son rapport complémentaire A-20 il détermine que le décollement est plus prononcé que lors de sa première visite et plus accentué vers l'avant de la verrière localisée dans la salle à manger. Comme expliqué à la section du point 25 ci-avant, l'affaissement de plancher était prévisible et de la responsabilité de l'Entrepreneur.
99. La fin de l'article 12 se lit ainsi :

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment.

100. Si la règle de l'art n'est pas respectée, l'exclusion du paragraphe 2 ci-avant n'a pas d'application;
101. Je l'ai mentionné auparavant, l'Entrepreneur devait savoir et prévoir le mouvement probable du plancher. Il doit prendre soin de l'effet de ce mouvement sur les charges qui reposent sur le plancher;
102. J'accueillerai ce point tout en soulignant que le partage de la responsabilité civile est une question qui n'est pas de mon ressort et qui relève du tribunal de droit commun;

Point 34 : **Ventilation et pare-vapeur déficient provoquant des infiltrations d'eau et**

Point. 35 : **Infiltration d'eau par les murs et le haut des fenêtres**

103. J'estime ces points liés puisque le phénomène dénoncé est causé, selon la preuve prépondérante, par une ventilation inadéquate et la conception particulière de la maison ;

104. L'Administrateur a conclu qu'il s'agissait d'une situation qui découle de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur et exclue en vertu du paragraphe 6 de l'article 12 du Règlement;
105. Comme j'en ai donné l'explication ci-avant, le fait qu'une autre personne puisse être responsable en droit commun de la conception de la maison ne relève pas l'Entrepreneur de son obligation de résultat qui s'applique en vertu du Règlement;
106. L'Entrepreneur a bien compris ce principe puisqu'à la suite de l'audition de la preuve et de la plaidoirie des avocats du Bénéficiaire, il a annoncé :
- i. Accepter d'obtenir une expertise auprès d'un professionnel et procéder aux travaux dans l'entretout;
 - ii. Exécuter les travaux à la toilette du sous-sol;
 - iii. Finaliser les travaux de mise en marche du système de chauffage;
 - iv. Mandater un expert et effectuer les travaux aux endroits identifiés aux décisions de la GCR en ce qui concerne le phénomène de condensation et perte de chaleur près et autour des ouvertures;
107. Bien que tardive, puisque ces dénonciations sont décrites par le Bénéficiaire en février 2021, pièce A-6, l'Entrepreneur par cette annonce admet être responsable de ces malfaçons ou vices. Il s'agit là d'admissions qui viennent appuyer certaines de mes conclusions;
108. Il ne m'appartient pas de partager la responsabilité du concepteur de la maison et de son constructeur. La preuve qu'analysera le tribunal de droit commun sera sans doute plus complète que celle que j'ai entendu sur le rôle des architectes et des sous-entrepreneurs;
109. Cependant, tous les experts entendus arrivent à la même conclusion. Il y a un problème de condensation dans l'entretout et la ventilation doit être corrigée. Ils sont tous aussi de la même opinion : les infiltrations d'eau par les murs et le haut des fenêtres sont en lien avec cette carence d'une ventilation efficace;
110. J'accueillerai ce point et ordonnerai que les travaux correctifs soient précédés d'une expertise en ventilation de l'enveloppe de la maison;

Point. 36 : **Localisation du robinet extérieur**

111. À nouveau et sur la base de l'exclusion concernant la responsabilité extracontractuelle de l'Entrepreneur, l'Administrateur a choisi de rejeter cette

dénonciation. Cette exclusion du paragraphe 6 de l'article 12 du Règlement n'a pas d'application sur ce point;

112. L'Entrepreneur, à la note 16 de la planche A-102 du plan de construction, B-7, sait que la position exacte de la sortie d'eau extérieure avec robinet protégé contre le gel est sujette de l'aménagement du terrain et de sa gestion du projet de construction de la maison neuve du Bénéficiaire;
113. La preuve a démontré que c'est son sous-entrepreneur, Excavation Bastien qui a procédé à l'aménagement des divers niveaux du terrain au pourtour de la maison, des niveaux des paliers, des pentes et escaliers extérieurs de roche. Le fait que le Bénéficiaire ait choisi, de concert avec le sous-entrepreneur en excavation mandaté par l'Entrepreneur, de l'emplacement des escaliers fait de roche ne lui retire pas sa responsabilité de construire une maison avec un robinet extérieur dont on peut faire usage;
114. Son emplacement dans le sol ou à ras du sol interdit son usage. L'emplacement du robinet devra être repensé et remplacé et ce point sera accueilli;

Point. 38 : **Limiteur d'ouverture aux fenêtres de l'étage**

115. Ce point est rejeté par l'Administrateur en l'absence d'une malfaçon;
116. C'est l'expert Stéphane Bossus qui soulève cette malfaçon dans son rapport A-19, du 16 mars 2022, à la page 56. Constatant que les fenêtres aux étages supérieures de la maison ne sont pas munies d'un mécanisme qui empêche leur ouverture de plus de quatre (4) pouces pour des raisons de danger. Selon lui, les règles de l'art obligent l'Entrepreneur à considérer le danger que représente les possibilités de chûtes des enfants, mais non exclusivement. Son opinion est appuyée de la règle du Code national du Bâtiment.
117. L'expert Luc Gauthier admet que ces ouvertures sont sujettes de l'article 9.8.8.1(5) du CNB. Citant l'alinéa 6 du même article, puisque ces fenêtres sont munies d'une manivelle, il mentionne que l'absence d'un mécanisme d'arrêt respecte tout de même cette règle. Dans son témoignage il explique qu'il est possible de retirer une manivelle pour ainsi prévenir qu'une personne ouvre plus grand que ce quatre (4) pouces la fenêtre et prévenir les chutes.
118. La règle dont il est ici question se lit ainsi :

Art. 9.8.8.1(5) Sous réserve du paragraphe 6, les fenêtres ouvrantes des habitations doivent être protégées par:

a) un garde-corps; ou

- b) *un mécanisme qui limite le déplacement de la partie battante ou coulissante de la fenêtre de manière à réduire l'ouverture libre à au plus cent mm, verticalement ou horizontalement, si l'autre dimension est supérieure à 380 mm.*

La fin de cet article du CNB mentionne de voir la note A-9.8.8.1. 5) que voici :

art. 9. 8. 8.1 5) Hauteur des appuis de fenêtres au-dessus des planchers ou du sol.

Cette exigence vise en premier lieu à réduire la possibilité que de jeunes enfants tombent de haut par une fenêtre. À la lumière de rapports d'accident, l'exigence s'applique uniquement aux logements situés au 2^e étage ou plus haut des bâtiments d'habitation ou des bâtiments à plusieurs usages munis essentiellement de fenêtres battantes ou coulissantes.

Toute fenêtre battante ou coulissante entrouverte peut facilement être ouverte à sa pleine grandeur si l'on pousse sur sa partie mobile. Le choix des fenêtres doit se faire avec soin, car même munie d'une quincaillerie spéciale certaines fenêtres peuvent s'ouvrir davantage par une simple poussée. On considère que les fenêtres battantes munies d'un mécanisme d'ouverture rotatif sont conformes à l'alinéa 5 B. Pour assurer la sécurité des enfants un peu plus âgés, les occupants peuvent facilement enlever les poignées à manivelle de ces fenêtres...

(Les soulignées sont du soussigné)

119. Je comprends de la preuve d'expert entendu que la question de la sécurité est une norme que l'Entrepreneur doit considérer dans la construction d'une maison neuve. Aucune preuve n'est produite qui viendrait me permettre de conclure que la question des arrêts d'ouverture des fenêtres a été abordée avec le Bénéficiaire. Le fait que ces arrêts d'ouverture des fenêtres ne soient pas prévus au contrat ne relève pas l'Entrepreneur de son rôle de professionnel conseiller du Bénéficiaire.
120. Le témoignage de Mme Ruthven me convainc que la question de la sécurité de ses enfants et des occupants de la maison est importante. Selon moi, le consommateur qui donne le mandat à son Entrepreneur de lui construire une maison, lui donne aussi le mandat de prendre les moyens et techniques de construction pour que la maison neuve qu'il livrera soit exempte de danger prévisible;

121. La hauteur des ouvertures en façade du lac exigeait de l'Entrepreneur de poser ces arrêts d'ouverture. Selon la preuve, cette hauteur était connue des architectes et aurait dû être considérée dans la conception;
122. La possibilité de retirer les manivelles par les personnes qui ouvrent une fenêtre m'apparait un usage qui ne respecte pas l'usage usuel d'une fenêtre à manivelle. L'usage d'une clef Allen pour retirer la manivelle après son ouverture et reposer la manivelle après l'avoir mise à l'abri d'un enfant n'est certainement pas ce qu'un propriétaire d'une maison neuve s'attend à la livraison;
123. Ce point sera accueilli puisque la sécurité est inhérente à un contrat d'entreprise de construction d'une maison neuve;

DÉCISION DU 9 JANVIER 2024

Point 5 : Courbure d'un mur intérieur au sous-sol

124. La décision de l'Administrateur rejette la dénonciation puisque dénoncée par écrit à l'Entrepreneur et l'Administrateur plus de seize mois de sa découverte, soit dans un délai déraisonnable;
125. L'Entrepreneur dans son témoignage admet qu'il s'agit d'une malfaçon. Les murs qu'il construit n'accusent pas de courbe habituellement. S'il avait connu la situation au moment de la fermeture de ce mur, il l'aurait "soufflé" quelque peu et fait disparaître cette courbure. Il admet ainsi que la courbure n'était pas apparente pour le Bénéficiaire qui n'a pas son expérience;
126. Puisqu'il y a malfaçon de l'aveu de l'Entrepreneur, à quel moment l'Administrateur et l'Entrepreneur ont-ils reçu la dénonciation du Bénéficiaire?
127. Ce point fait partie du rapport de l'expert du Bénéficiaire A-13, page 63, reçu par l'Entrepreneur et l'Administrateur le 24 avril 2022 selon la confirmation de réception reçue des avocats de l'Entrepreneur. Le délai de la première observation de cette malfaçon non apparente est le 19 janvier 2022 selon la preuve. Le délai de trois (3) mois n'est pas déraisonnable;
128. Ce point sera accueilli puisqu'il s'agit d'une malfaçon non apparente dénoncée dans la première année de la garantie;

Point 6 : Soulèvement et décrochement de plancher

129. Ce point a été dénoncé à l'Entrepreneur et l'Administrateur dans le rapport complémentaire de M. Stéphane Bossus, pièce A-20, reçu le 4 juillet 2022. L'Administrateur utilisant la date du dépôt de son formulaire de réclamation rejette ce point, puisque dénoncé tardivement. Tout comme pour les points précédents au même effet, l'Administrateur ou l'un de ses départements a été informé des diverses plaintes du Bénéficiaire bien avant le formulaire titré

réclamation du Bénéficiaire qui est complété à la demande du gestionnaire des plaintes chez l'Administrateur. Je l'ai exprimé auparavant, il n'appartient pas au Bénéficiaire de diriger sa plainte vers un service de l'Administrateur en particulier. Le Règlement mentionne que la dénonciation doit être faite à l'Administrateur. L'une ou l'autre de ses adresses courriel lui permet de connaître la plainte qu'il se doit de traiter;

130. L'Entrepreneur allègue que la situation dénoncée relève plutôt d'un comportement normal d'un matériau et qu'il n'y a pas de malfaçon ou vice. Lors de son contre-interrogatoire, M. Patrick Bertrand admettra tout de même que s'il avait constaté les décrochages avant la remise de la maison, il serait intervenu et aurait « recollé » les lattes de bois;
131. Monsieur Benoît Pelletier témoignera que si on écarte la question de délai il y a une malfaçon non apparente et souligne que le phénomène est localisé, c'est-à-dire que tout le plancher n'est pas affecté de cette malfaçon;
132. J'ai compris que ce n'est qu'à certains endroits que les lattes de bois se soulèvent.
133. L'ingénieur Bossus propose qu'une expansion volumétrique serait la cause du phénomène prévisible. C'est ainsi que le poseur de plancher doit prévoir un ou des joints de contrôle qui permet le mouvement libre de dilatation et contraction du plancher de bois;
134. Dans son contre-interrogatoire, l'ingénieur Luc Gauthier émettra l'opinion que les inégalités constatées aux planchers sont des déficiences de fin de chantier que l'Entrepreneur devraient corriger;
135. Les experts sont ainsi d'opinion qu'une intervention de l'Entrepreneur est requise. J'en conclus qu'il y a malfaçon comme l'Administrateur l'écrit dans la décision. Je rejette le motif d'une dénonciation tardive tel qu'expliqué précédemment;
136. J'accueillerai ce point;

Point 7 : **Ouverture de la fenêtre panoramique de l'entrée**

137. C'est dans le rapport A-20, du 24 mars 2022, à la page 30, que M. Bossus mentionne :

De plus, l'ouverture accueillant la fenêtre frontale dans ce portique, soit celle localisée en face de la cage d'escalier, devra être refaçonée d'équerre. Les arêtes latérales de la finition ceinturant cette ouverture devront être alignées avec la ligne de plomb.

138. Il est en preuve que ce rapport complémentaire a été reçu par l'Entrepreneur dans un courriel du 4 juillet 2022 aussi adressé à Benoit Pelletier, le conciliateur signataire des décisions sous examen. Le délai de dénonciation est raisonnable puisque son premier constat est le 24 mars 2022, période de la couverture d'une malfaçon ou d'un vice non apparent;
139. Toutes les autres ouvertures de la maison sont à l'équerre. Seule celle du portique avant accuse un défaut qui n'est apparu qu'au moment de la pose de son store. Auparavant, à l'œil, ce manque dans l'un des angles supérieurs de la fenêtre n'était pas visible selon le témoignage de Mme Ruthven.
140. Cette fenêtre, nommée F-101 sur les plans d'architecte, est de 52 X 101 pouces selon la pièce E-33. C'est dire qu'une personne se trouve à une certaine distance pour faire le constat d'un manque dans l'angle droit du haut du cadre de la fenêtre. Je conclus que ce manque d'équerre n'était pas visible avant la pose du store.
141. La règle de l'art est celle qu'utilise l'Entrepreneur dans toutes les autres fenêtres : tous les autres angles des ouvertures sont à angle droit. Il s'agit d'une malfaçon non apparente et ce point sera accueilli.

Point 8. : **Luminaires encastrés du bureau**

142. L'Entrepreneur a fait la preuve qu'il a respecté les prescriptions de pose du manufacturier des luminaires, pièce E-4. Aucune preuve ne contredit qu'un boîtier de protection de l'isolant dans l'entretoit est requis;
143. Il n'y a pas de malfaçon et ce point sera rejeté;

Point 11 : **Fissure au mur de l'entrée**

144. Ma visite et les témoignages au cours de l'audition, de part et d'autre, me convainquent qu'il s'agit ici du comportement normal de matériau;
145. Ce point sera rejeté;

DÉCISION DU 18 SEPTEMBRE 2024

Point 1 : **Travaux effectués au garde-corps**

146. Les travaux de l'Entrepreneur pour corriger l'ancrage des garde-corps au balcon-terrasse du niveau du salon et salle à manger sont conformes à l'avis technique de l'ingénieur expert Luc Giasson;
147. Madame Ruthven mentionne que c'est à la suite de ces dernières réparations de l'Entrepreneur qu'elle a remarqué que le coin inférieur du panneau de verre-droit était abimé. Avant les travaux, ce panneau était intact. Le

panneau de verre n'a pas été brisé lors d'un déneigement ou à par un autre évènement;

148. Elle, les membres de sa famille et ses invités ne se sentent pas en sécurité sur le balcon vu le mouvement vers l'extérieur du garde-corps.;
149. L'ingénieur en structure expert Roger Cyr est d'opinion que malgré ces travaux de correction des ancrages, la flexibilité du garde-corps doit être modifiée pour résister aux charges latérales que le garde-corps reçoit lorsque l'on s'appuie sur celui-ci. Il y a danger de chute selon lui. À l'aide de la page 12 de la pièce B-40, il souligne que les verres du garde-corps sont de 3/8 de pouce d'épaisseur alors que le dessin technique de la conception du garde-corps, pièce E-28, précise un verre de 1/2 pouce. Selon lui, ce seul défaut est suffisant pour qu'un changement complet des verres du garde-corps soit effectué;
150. En contre-interrogatoire M. Cyr confirmera que :
- a. L'ancrage des garde-corps rencontre les spécifications de pose et n'est pas en cause.
 - b. Les seules problématiques sont qu'aucun lien n'unit les divers panneaux de verre et la spécification d'épaisseur du verre;
 - c. Il n'a pas fait de calcul et ses tests sont manuels;
 - d. Selon ses observations du mouvement du garde-corps à la force de son bras ou en s'y appuyant, le danger de chute existe toujours malgré les réparations;
151. Le plan d'architecture B-7 comporte plusieurs notes concernant les garde-corps. En voici quelques extraits :
- i. *Planche A-103, note 17 : Garde-corps de verre 42 " haut. Poteaux aluminium (noir) 3X3" avec pinces en inox pour support du verre trempé. Modèle et dessin d'atelier à approuver par architecte.*
 - ii. *Planche A-501, près du plan de coupe du toit-terrasse : Poteau en aluminium avec garde de corps de verre 42" h. retenu avec des pinces (voir élévation) modèle à approuver par l'architecte.*
 - iii. *Planche A-304, Élévation arrière (côté lac), note 15 : Garde-corps de verre 42" haut. Poteaux aluminium (noir) 3 X 3" avec pinces en inox pour support du verre trempé. Modèle et dessins d'atelier à approuver par l'architecte.*

152. Le dessin du garde-corps montre effectivement des poteaux et des pinces qui relient les panneaux de verre. L'ancrage du garde-corps dans la structure de la *terrasse* apparaît sur la planche A-501;
153. L'Entrepreneur mentionne avoir effectué des travaux à la suite de la dénonciation du Bénéficiaire du 20 juin 2023. Ces travaux sont conformes aux spécifications de l'expert ingénieur Roger Cyr du 21 juillet 2023, pièce B-1;
154. Lors de son contre-interrogatoire sur ce sujet, M. Bertrand dira :
- a. Il n'est pas en mesure de confirmer que le bris du panneau de verre que nous avons constaté lors de notre visite a ou non été fait au moment de ses réparations. Il suggère que c'est à l'occasion du déneigement qu'est survenu l'éclatement d'un coin inférieur de ce panneau de verre;
 - b. Il a accepté la livraison de verres de 3/8" alors que sa commande indique 1/2" comme le spécifiait le dessin E-28 qui avait été transmis au fabricant;
155. L'expert ingénieur Luc Giasson souligne pour sa part que la dimension réduite des panneaux de verre en hauteur et ses calculs confirment le respect de la charge de 1,37 Newton utilisée au dessin d'atelier E-28. Les normes de fabrication techniques du dessin de conception sont respectées selon ses calculs. Il confirmera qu'un mouvement du garde-corps est prévisible et normal;
156. Lors de ma visite, j'ai vu l'ingénieur Roger Cyr s'appuyer sur le garde-corps et le mouvement créé par son corps. Le mouvement est localisé uniquement sur le panneau de verre sur lequel il s'appuyait puisqu'aucun lien ne relie les panneaux;
157. La preuve prépondérante confirme que les panneaux de verre respectent la charge de poussée latérale de 1,37 newton utilisée sur le dessin d'atelier E-28;
158. La preuve est contradictoire concernant l'absence des pinces en inox mentionnées aux plans d'architecte B-7 et la nécessité de leurs posent. Chose certaine, il y a ici défaut de l'Entrepreneur de respecter son contrat et sa seule preuve verbale contredite par le témoignage de Mme Ruthven n'est pas suffisante pour modifier un changement de son obligation de livrer ce qui apparaît dans les plans;
159. Selon la preuve, les pinces qui relieraient les panneaux viendraient consolider le garde-corps, en diminuerait la flexibilité dans sa longueur et sa sécurité s'en trouverait améliorée. Tout comme pour les arrêts des ouvertures des fenêtres ci-avant, l'absence de danger et la sécurité sont des

obligations inhérentes à un contrat pour la construction d'une maison neuve en hauteur. Un Bénéficiaire est en droit de s'attendre à faire usage de sa maison neuve sans crainte raisonnable de l'existence d'un danger;

160. J'ordonnerai aussi le changement du panneau de verre dont le coin inférieur gauche est brisé. Dans l'appréciation des témoignages de Mme Ruthven et de Monsieur Bertrand sur l'événement qui a causé ce bris, je considère que la précision du moment du constat du bris par Mme Ruthven et l'impossibilité pour l'entrepreneur de le réfuter m'amène à présumer que le bris est survenu probablement lors de ses travaux de réparation;
161. J'accueillerai en partie ce point en arbitrage, déclarerai les travaux de l'Entrepreneur insuffisant, ordonnerai la pose de pinces pour lier les panneaux de verre et ordonnerai le changement du panneau de verre brisé;

Point 5 : **Rehausser les bouches d'aération extérieures /
remboursement pour travaux urgents et conservatoires**

162. La décision de l'Administrateur sur ce point ordonne à l'Entrepreneur de corriger la hauteur des bouches d'aération dans la décision du 21 décembre 2022. Cette décision n'est pas portée en arbitrage. En vertu du Règlement, l'Entrepreneur doit faire les réparations et à défaut l'Administrateur a l'obligation d'y procéder (paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement);
163. L'Entrepreneur n'a pas effectué ces travaux malgré la décision et son engagement à la pièce A-3, signée le jour de la prise de possession de la maison;
164. Le Bénéficiaire a demandé à l'Administrateur dans une lettre du 27 octobre 2023, pièce B-22, de prendre en charge ces travaux avant l'hiver qui approchait. L'administrateur a refusé et conteste toujours qu'il s'agisse d'une urgence prévue au Règlement;
165. Madame Ruthven a expliqué que le glissement de la neige et glace de la couverture de tôle est dangereux. Il s'agit d'évènements imprévisibles. Elle ne peut pelleter et déneiger à chaque chute de neige, le pourtour des bouches d'aération installées à peu d' hauteur du sol par l'Entrepreneur;
166. Les photographies des pages 40 et 41 du rapport A-19 montrent que les bouches d'aération peuvent être ensevelies sous peu de neige. Pour leur bon fonctionnement, il faut assurément les dégager;
167. Les photographies de la page 15 de la pièce A-21 montrent le peu de hauteur des bouches d'aération. La chute de neige n'a pas à être importante pour ensevelir les bouches d'aération.
168. Les travaux pour lesquels on demande le remboursement ont servi à hausser les bouches d'aération à une hauteur qui n'oblige pas le Bénéficiaire à les

déneiger à chaque chute de neige. Ce ne sont que des travaux temporaires qui permettent au Bénéficiaire de ne pas s'inquiéter du bon fonctionnement du système de ventilation de la maison. Se faisant, le déneigement pour libérer les bouches d'aération n'est plus nécessaire après chaque chute de neige et tout danger de recevoir de la glace ou de la neige qui provient de la toiture est écarté;

169. La disposition d'un remboursement pour des travaux d'urgence est inscrite au 5^{ème} paragraphe de l'article 10 du Règlement :

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:

1° ...

2° ...;

3° ...;

4° ...;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

6° ...

(Les soulignés sont du soussigné)

170. J'en viens à la conclusion que c'est le cas et voici pourquoi :

171. L'absence de déneigement aurait causé un débalancement du système de ventilation. La présence de glace et d'eau dans les ouvertures demande que le taux d'humidité reste dans des paramètres qui n'affecteront pas la durée de vie utile des composantes de la maison. L'absence de ventilation adéquate dans l'entretoit et les murs me permet aussi de conclure qu'il est important que le système de ventilation élimine le surplus d'humidité et la présence d'eau formée par condensation. Un blocage des bouches d'aération apporterait sans nul doute une hausse du taux d'humidité et la formation de contaminants fongiques. Un taux d'humidité élevé permet ainsi le développement de moisissure dans la maison. Il est de ma connaissance

que la présence de moisissure intérieure est un facteur qui demande des efforts considérables pour s'en débarrasser;

172. J'ajoute que ces travaux ne sont pas finaux et que l'Entrepreneur devra terminer les réparations à ces bouches d'aération en vertu de la décision du 21 décembre 2022. Les travaux dont il est ici question n'ont servi qu'à s'assurer de conserver l'immeuble dans le meilleur état et prévenir sa détérioration devant l'hiver qui venait;
173. L'Administrateur devra rembourser la somme payée par le Bénéficiaire de 521,99 \$ selon la pièce B-23;

Les frais d'expert

174. Je dois déterminer en vertu de l'article 124 du Règlement du remboursement raisonnable des frais d'expertise payables par le Bénéficiaire.

175. L'article 124 se lit ainsi :

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

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

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

176. Le Bénéficiaire réclame la somme de 21 029,06\$ payée à ses experts. Selon la liasse de factures produites sous la cote B-43, le total payé est plutôt de 19 248,39\$:

- i. À CELB (Stéphane Bossus, ing.) :

1. Pour le rapport B-19 et B-20	6 553,58\$
2. Pour la préparation et présence	4 953,99\$

- ii. À Forensic (Roger Cyr, ing.) :

1. Pour le rapport B-1	4 866,44\$
2. Pour la préparation et présence	<u>2 874,38\$</u>

Total 19 248,39\$

177. L'Administrateur conteste la demande de ce paiement argumentant que les frais des rapports d'expertise doivent être départagés puisqu'ils serviront aussi en preuve dans le forum de droit commun, à la Cour Supérieure du District de St-Jérôme;
178. Tout comme l'Honorable Gary D. D. Morrison⁽¹²⁾ le mentionne dans un jugement, les frais d'expertises sont ceux destinés au processus d'arbitrage;
179. La décision de l'arbitre Me Michel Jeanniot du 25 avril 2018 ⁽¹³⁾ ne crée pas le principe qu'en présence d'une autre audition entre les parties devant une autre juridiction, les frais d'expertise doivent être partagés. Au contraire, Me Jeanniot prend le soin de souligner que les frais de rédaction des rapports qui serviront ou ont servi dans une autre instance seront appréciés. Je souligne que dans cette affaire l'arbitre avait déjà rendu une décision pour des dénonciations analysées dans les mêmes rapports;
180. Les critères de l'article 124 du Règlement sont le gain partiel ou non d'une demande d'arbitrage, des coûts d'expertise raisonnables et de la pertinence des rapports et des travaux des experts;
181. À mon avis, les rapports ont été utiles au débat et à la preuve. Je considère les montants raisonnables sauf en ce qui a trait aux quatre (4) heures de la facture Forensic Inc du 24 juillet 2023. Je retrancherai un montant de 1 000,00\$ et les taxes afférentes puisque le nouveau calcul considèrerait la présence d'une chappe de béton et que lors de sa visite préalable, l'ingénieur Cyr aurait dû constater son absence;
182. J'ordonnerai le remboursement de la somme de 18 096.01\$;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

183. **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur du point 20 de la décision du 21 octobre 2023;
184. **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire des points 28 et 37 de la décision du 21 octobre 2023 et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de réparer les malfaçons des points 20, 28 et 37 de la décision du 21 octobre 2022;
185. **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur du point 25 de la décision du 21 octobre 2022;
186. **REJETTE** la demande d'arbitrage l'Entrepreneur du point 26 de la décision du 21 octobre 2022;

(12) B.L. Éconoconstruction Inc. C. Raymond Chabot Administrateur Provisoire et Déziel-Monfette 500-17-093995-168, CS 12 mai 2017

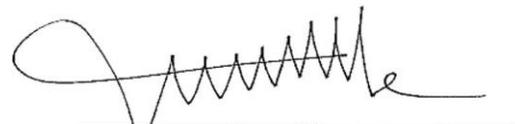
(13) Auclair et Lachance c. Construction Vaubec Inc et Garantie Qualité Habitation CCAC : S17-032101-NP

187. **ORDONNE** à l'Entrepreneur de procéder à des réparations afin de corriger la flèche des planchers de la cuisine et salle à manger de manière à replacer les armoires de cuisine, comptoirs, dosserets de quartz à niveau et solidement apposés sur les murs;
188. **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur du point 27 de la décision du 21 octobre 2022 et 3 février 2023;
189. **ACCUEILLE** partiellement la demande d'arbitrage du Bénéficiaire du point 27 des décisions du 21 octobre 2022 et 3 février 2023;
190. **ORDONNE** à l'entrepreneur de procéder à réparer les pertes de chaleur, présence de température basse, humidité excessive, glace et eau à toutes les ouvertures montrées aux photographies A-4 (1 à 19) et;
191. **ORDONNE** à l'entrepreneur de procéder au balancement du système de chauffage de la maison et de la dalle du rez-de-jardin;
192. **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire du point 29 de la décision du 21 octobre 2022;
193. **ORDONNE** à l'Entrepreneur de retirer les chaînes servant à diriger les eaux provenant des gouttières et effectuer une ou des modifications pour rendre efficace la canalisation de l'eau jusqu'au sol et les éloigner de la maison;
194. **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire du point 31 de la décision du 21 octobre 2022;
195. **ORDONNE** à l'Entrepreneur de réparer le toit-terrasse pour le rendre imperméable;
196. **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire du point 32 de la décision du 21 octobre 2022
197. **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer tous les travaux pour que les charges mortes et vives du plancher du rez-de-chaussée soient assurées et mise à niveau;
198. **ORDONNE** à l'Entrepreneur de reprendre tous les joints de latex déchirés, nettoyer les bavures et en faire une nouvelle application au pourtour des armoires de la cuisine et comptoirs ou de la salle à manger après cette mise à niveau;
199. **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire des points 34 et 35 de la décision du 21 octobre 2022;
200. **ORDONNE** à l'Entrepreneur de corriger la ou les carences de ventilation et présence d'eau s'écoulant des murs de la maison, travaux qui seront

précédés d'une étude d'expert en ventilation de l'enveloppe de la maison et son devis;

201. **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire du point 36 de la décision du 21 octobre 2022;
202. **ORDONNE** à l'Entrepreneur de localiser le robinet extérieur a un endroit qui permettra d'en faire un usage selon les règles de l'art;
203. **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire du point 38 de la décision du 21 octobre 2022;
204. **ORDONNE** à l'Entrepreneur de munir d'un arrêt d'ouverture toutes les fenêtres à manivelle dont l'ouverture est possible à plus de 4 pouces;
205. **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire du point 5 de la décision du 9 janvier 2024;
206. **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'en faire la ou les réparations;
207. **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire du point 6 de la décision du 9 janvier 2024;
208. **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'en faire la ou les réparations;
209. **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire du point 7 de la décision du 9 janvier 2024;
210. **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'en faire la ou les réparations;
211. **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire du point 8 de la décision du 9 janvier 2024;
212. **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire du point 11 de la décision du 9 janvier 2024;
213. **ACCUEILLE** partiellement la demande d'arbitrage du point 1 de la décision du 18 septembre 2024 du Bénéficiaire;
214. **DÉCLARE** les travaux de réparation de l'Entrepreneur insuffisant;
215. **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer la pose de pinces qui relieront les divers panneaux de verre des garde-corps;
216. **ORDONNE** à l'Entrepreneur de changer le panneau de verre brisé;
217. **ORDONNE** que les travaux sujets de la présente décision soient complétés au plus tard le 15 juillet 2025;

218. **À DÉFAUT** de la fin des travaux à cette date, **ORDONNE** à l'Administrateur d'y procéder conformément au Règlement;
219. **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire du point 5 de la décision du 18 septembre 2024;
220. **CONDAMNE** l'Administrateur à payer au Bénéficiaire somme de 521,99 \$ à titre de travaux conservatoires avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. depuis le 15 novembre 2023, date de la pièce B-23;
221. **CONDAMNE** l'Administrateur à payer au Bénéficiaire la somme de 18 096,11 \$ à titre de frais d'expertise utiles, nécessaires et raisonnables en vertu de l'article 124 du Règlement;
222. **LE TOUT**, au frais de l'Administrateur, lesquels frais seront payables dans un délai de 30 jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours;
223. **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits d'être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.



JEAN MORISSETTE, arbitre

LISTE DES AUTORITÉS SOUMISES

- B.L. Écoconstruction inc. c. Raymond Administrateur Privoire Inc.;
- Marie-Hélène Auclair & al et Constructions Vaubec inc. et GCR (CCAC);
- Céline Machado & al et Saint-Luc RDP inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (SORECONI);
- Monique Patenaude et 9129-3464 Québec inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (GAMM, 2010-09-011);
- Éliane Hecht Gaertner et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Réseau Viva International inc. (GAMM, 2009-13-002)
- Béatrice Castiglione & al et Le Groupe Platinum construction 2001 inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (CCAC S12-030802-NP);
- Julie Provencher & al et Les Associés du Nord-Ouest inc. & al et GCR (GAJD, GAJD.014);
- Vincent KARIM, « Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation - Contrats de prestation de services et l'hypothèque légale » dans Contrats d'entreprise, 4e ed., Montréal, Wilson & Lafleur (Sur l'article 2119 C.c.Q.)
- Constructions GSS Gauthier 2000 inc. c. Scaffidi Argentina, 2014 CanIII 990 (QCCA);
- Consortium MR Canada /tee c. Montreal (Office municipal d'habitation de), 2013 CanIII 1211 (QCCA);
- Picard équipement de boulangerie c. 2883643 Canada inc. (Aliments Lloydies), 2006 CanIII 2873 (QC CS);
- Seguin c. Clement (Excavation Mastiff inc.), 2021 CanLII 12359 (QCCQ);
- Bellerose et Constructions S.L. Marcoux, 2022 CanIII 54063 (QC OAGBRN)
- Constructions Arsenault & Frères (Re) c. Haussman-Elbaz, 2005 CanIII 59069(QC OAGBRN).
- Desbiens et Maisons Laprise inc., 2023 CanIII 102832 (QC OAGBRN)
- Développement P10 inc. c. Hammoum et al., 2021 CanIII 94830 (QC OAGBRN)
- Joseph et 9285-4777 Québec inc., 2024 CanIII 96464 (QC OAGBRN)
- Miron et Habitations Louis-seize, 2023 CanIII 51855 (QC OAGBRN)
- MV et Constructions Raymond et Fils inc., 2018 CanIII 128203 (QC OAGBRN)
- Robitaille c. 2794357 Canada inc., 2006 CanIII 60398 (QC OAGBRN).
- Sayasen et Entreprises Rejean Goyette inc., 2019 CanIII 103726 (QC OAGBRN)
- Souliere c. Habitations Michel Bourdages inc., 2019 CanIII 44284 (QC OAGBRN)
- Syndical du 2685 de Rushbrooke c. Les développements immobiliers BCG inc., 2019 CanIII 51204 (QC OAGBRN)
- Tighilet et Habitations Socam inc., 2021 CanIII 18684 (QC OAGBRN).