TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)

Canada

Province de Québec

Dossier SORECONI N°: 240506001

ANNY FILTEAU ET FRANÇOIS BÉGIN
(« Bénéficiaires »)
c.
MENUISERIE RANGER INC. / ENTREPRENEUR GÉNÉRAL RANGER INC.
(« Entrepreneur »)
et
GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)
(« Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Michel A. Jeanniot, CIArb.
Pour les Bénéficiaires :	Me Anne-Marie Bonin Lavoie
Pour l'Entrepreneur :	Me Carl Huard
Pour l'Administrateur :	Absent
Date de l'audition :	11 février 2025
Date de la Décision arbitrale :	20 mars 2025

I. MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat du Centre canadien d'arbitrage commercial le 14 août 2024.

II. EXTRAITS PERTINENTS DU PLUMITIF

06-05-2024	Décision de l'Administrateur.
04-06-2024	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par la procureure des Bénéficiaires, Me Anne-Marie Bonin-Lavoie, *DS Avocats Canada.*
10-06-2024	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Me Michel A. Jeanniot à titre d'arbitre.
26-06-2024	Réception du cahier des pièces de l'Administrateur par courriel et avis de l'Administrateur annonçant que la GCR ne participera pas à l'arbitrage et ne fera pas de représentations.
26-06-2024	Lettre aux parties pour recherche de disponibilités pour la tenue d'une conférence téléphonique/conférence préparatoire de gestion.
28-06-2024	Réception d'une notification, re : Acte de représentation de l'Entrepreneur par Me Carl Huard, *Rivard Fournier Avocats*.
28-06-2024	Courriel aux parties pour confirmer la date de la conférence téléphonique, soit le 31 juillet 2024.
31-07-2024	Audioconférence/conférence préparatoire de gestion.
31-07-2024	Transmission aux parties de la décision en gestion d'instance tenue le même jour.
20-09-2024	Réception d'une pièce (rapport de M. Leblanc) pour l'Entrepreneur.
23-09-2024	Courriel aux parties pour reporter l'audience prévue le 18 novembre 2024.
13-12-2024	Correspondance de Me Jeanniot aux parties pour fixer une date d'audience.
07-02-2025	Courriel aux parties pour confirmer la date de l'audition de l'arbitrage et transmettre le lien pour y participer par visioconférence le 11 février 2025.
10-02-2025	Réception d'une partie des pièces des Bénéficiaires.
11-02-2025	Réception du complément des pièces des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur.
11-02-2025	Audience.
20-03-2025	Décision arbitrale.

III. QUESTIONS EN LITIGE ET MISE EN CONTEXTE

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage initiée par le Bénéficiaire en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après « **le *Règlement*** ») d'une décision de l'Administrateur GCR du 6 mai 2024 concernant une propriété (ci-après « **Propriété** ») sise au 1130, avenue du Cardinal-Bégin, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 10 juin 2024.

[2] Cette audience fait suite à la conférence de gestion tenue le 31 juillet 2024.

[3] Par courriel du 26 juin 2024, l'Administrateur a affirmé, en temps et en lieu propices, avant l'audience, qu'il n'entendait pas y participer, et de façon plus précise, l'Administrateur s'exprime ainsi:

> « [...] Il est à noter que l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement.
> En conséquence, le Tribunal est libre de procéder à l'audition au moment qu'il jugera opportun, en l'absence de représentants de GCR, cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir [...]. »

[4] Le Bénéficiaire porte en arbitrage la décision de l'Administrateur du 6 mai 2024 (la « **Décision** ») puisque l'Administrateur refuse de reconnaître le poste de réclamation quant aux points suivants :

[4.1] Point 14 : Interrupteurs ;
[4.2] Point 18 : Ventilation au sous-sol ;
[4.3] Point 20 : Drainage du garage ;
[4.4] Point 21: Valves de toilettes et de la laveuse.

[5] De façon très sommaire, l'Administrateur, par l'intermédiaire de son conciliateur, justifie le rejet des réclamations et griefs des Bénéficiaires en s'appuyant sur les motifs suivants :

[5.1] La réclamation du point 14 concernant les interrupteurs étant une mésentente contractuelle, l'Administrateur conclut que celle-ci n'est pas couverte par le Plan de garantie.

[5.2] Bien que les délais de dénonciation soit raisonnable, ne correspondant pas aux éléments couverts par l'art. 10 du Règlement, l'Administrateur rejette les autres points (18,20 et 21) de réclamation.

IV. LA PREUVE

[6] Tel qu'il en est coutume, le Tribunal ne reprendra pas ici tous et chacun des éléments de preuve (testimoniale et documentaire) soumis lors de l'audience, il ne fera le décompte que des éléments charnières de son processus décisionnel.

A. LA PREUVE DU BÉNÉFICIAIRE

[7] Le Tribunal constate que les Bénéficiaires ont mandaté M. Michel Beaudry, designer, qui a été présent sur le chantier à de nombreuses reprises afin de coordonner l'avancement des travaux avec l'Entrepreneur, veillant ainsi à ce que le projet progresse conformément aux attentes des propriétaires, les Bénéficiaires.

[8] Son mandat consistait notamment à concevoir l'aménagement des espaces en planifiant l'intégration du mobilier, des équipements et des installations de manière à garantir un équilibre entre esthétique et fonctionnalité, tout en s'assurant que l'ensemble du projet respecte les normes de construction applicables ; à cette fin, il a également collaboré sur l'élaboration des plans d'architecte afin de s'assurer que l'aménagement envisagé correspondait aux besoins exprimés par les Bénéficiaires.

[9] Par ailleurs, les Bénéficiaires ont également fait appel à M. David Veilleux-Spénard, ingénieur chez Groupe Expert Québec, pour procéder à l'inspection préréception des travaux réalisés par l'Entrepreneur, et, à la suite d'un bref « voir-dire », le Tribunal l'a reconnu et désigné en tant qu'expert afin qu'il fournisse des avis techniques susceptibles d'éclairer l'analyse des réclamations.

Point 14 - Les interrupteurs

[10] Selon le plan électrique, en possession de l'Entrepreneur depuis février 2022, soit avant le début des travaux d'installation en 2023, les interrupteurs devaient être positionnés à une hauteur de 36 pouces du sol sur chacun des trois étages du bâtiment, ce qui constituait un élément prévu et documenté dès la phase de planification.

[11] Toutefois, en juin 2022, les Bénéficiaires ont constaté que l'Entrepreneur procédait à l'installation des interrupteurs à une hauteur de 56 pouces plutôt qu'à 36 pouces comme indiqué dans les plans, ce qui a incité la Bénéficiaire Madame Filtreau à se

rendre sur le chantier afin d'en aviser l'Entrepreneur et de lui demander d'apporter les corrections nécessaires, considérant que les travaux étaient encore en cours et qu'une modification était alors possible.

[12] Lors du contre-interrogatoire, le Bénéficiaire François Bégin a néanmoins admis qu'il ne subissait aucun inconvénient concret lié à l'emplacement actuel des interrupteurs, ce qui a soulevé des questions quant à l'impact réel de cette divergence par rapport aux plans initiaux.

Point 18 La ventilation

[13] Cette réclamation porte sur l'emplacement de l'échangeur d'air, dont la configuration a été jugée non conforme par les Bénéficiaires au regard des normes en vigueur.

[14] Ceux-ci ont notamment relevé que la distance entre le sol et l'entrée de la bouche du ventilateur installé était de 13 pouces, alors que la norme applicable exige un minimum de 18 pouces, ce qui soulève des préoccupations quant à la conformité de l'installation. De plus, la distance entre les deux grilles d'entrée et de sortie d'air est d'environ 64 pouces.

[15] M. Spénard a par ailleurs indiqué que plusieurs irrégularités par rapport au Code du bâtiment ont été observées, notamment une hauteur insuffisante des sorties d'air, une distance entre celles-ci ne respectant pas la norme ainsi qu'un positionnement trop rapproché entre la grille d'entrée d'air et le mur du coin, ce qui pourrait compromettre l'efficacité du système de ventilation.

[16] Il ajoute que l'entrée d'air frais a été installée à proximité de l'entrée charretière, ce qui présente un risque de contamination par les gaz d'échappement et constitue une infraction aux normes de sécurité visant à protéger la qualité de l'air intérieur du bâtiment.

[17] Enfin, il précise que l'installation ne respecte ni le guide du fabricant ni les exigences du Code du bâtiment, notamment en ce qui concerne la prévention de l'accumulation de neige, et souligne que l'ajout d'un filtre à la grille de ventilation ne constitue pas une solution conforme pour pallier ces défauts.

Point 20 Le drainage du garage

[18] Les Bénéficiaires soutiennent que, conformément aux plans établis, le garage devait être doté de deux drains afin d'assurer un drainage efficace, mais que

l'Entrepreneur n'en a installé qu'un seul, ce qui contrevient aux spécifications contractuelles prévues initialement.

[19] Lors du contre-interrogatoire du Bénéficiaire, il a toutefois été révélé qu'une dalle de structure avait été ajoutée aux plans le 5 mai 2021, comme en témoigne une estimation des coûts où, à la troisième ligne, la mention du drain au plancher est au singulier, ce qui pourrait indiquer que cette modification a été prise en compte au moment de la réalisation des travaux.

Point 21 La valve de toilette et de la laveuse

[20] Cette réclamation concerne l'accessibilité des valves d'eau, tant pour la laveuse que pour la toilette de la salle d'eau, lesquelles sont jugées difficilement accessibles en raison de leur emplacement.

[21] En effet, l'Entrepreneur a installé les valves d'eau chaude et d'eau froide très bas derrière la laveuse, ce qui requiert le déplacement de la laveuse chaque fois qu'il est nécessaire de couper l'eau, rendant ainsi leur accès particulièrement contraignant.

[22] Lors du contre-interrogatoire, il a été souligné que le plan initial prévoyait un alignement horizontal des électroménagers, ce qui aurait pu influencer la décision concernant l'emplacement des valves, bien que cette configuration ne semble pas avoir été ajustée pour faciliter l'accès.

[23] Quant à la valve de toilette, elle est dissimulée derrière un panneau noir, ce qui la rend non seulement invisible, mais aussi difficilement accessible, posant ainsi un problème d'entretien et d'intervention rapide en cas de besoin.

[24] À cet égard, M. Spénard a rappelé que, selon les bonnes pratiques d'installation, les équipements de plomberie, y compris les lavabos et les toilettes, doivent être munis de valves accessibles permettant une fermeture rapide en cas de fuite ou de problème technique, ce qui n'est pas respecté en l'espèce.

[25] Enfin, il a précisé que l'inaccessibilité des robinets de la laveuse constitue une lacune importante, car celle de laveuse nécessite le déplacement complet de l'appareil pour y accéder, ce qui va à l'encontre des normes usuelles d'installation et complique les interventions en cas de besoin.

B. LA PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

[26] L'Entrepreneur a déposé le rapport de M. Marcel Leblanc, ingénieur, en tant qu'élément de preuve visant à évaluer les désordres soulevés par les Bénéficiaires et à justifier les travaux réalisés dans le cadre du projet.

Point 14 - Les interrupteurs

[27] L'Entrepreneur a présenté comme témoin M. Antoine Brochu, électricien ayant participé à la construction de l'immeuble en question, qui a expliqué lors de l'audience la procédure généralement suivie en matière d'électricité dans ce type de projet résidentiel.

[28] Selon M. Brochu, bien que les plans servent de référence initiale, la pratique courante dans les projets résidentiels consiste à organiser, au début du chantier, une tournée avec les propriétaires ou leur représentant afin de confirmer leurs choix et leurs préférences tels qu'indiqués sur les plans.

[29] M. Brochu, estimant que M. Beaudry prenait les décisions pour le propriétaire, affirme avoir suivi ses directives et considère que l'ensemble des travaux a été exécuté conformément aux instructions reçues.

[30] Dans le cadre de cette tournée, quatre représentants de l'Entrepreneur étaient présents, et après avoir visité avec M. Beaudry, des ajustements ont été effectués sur l'emplacement des prises et des interrupteurs avant que l'installation des récepteurs ne soit complétée.

[31] L'installation des interrupteurs à proximité des portes s'est déroulée conformément aux pratiques habituelles, les électriciens procédant à la pose des boîtes de dispositifs en une demi-journée environ, après quoi le reste du câblage a été réalisé.

[32] Il précise également qu'une norme informelle en construction prévoit généralement l'installation des interrupteurs à une hauteur de 52 pouces du sol, ce qui a été respecté dans le cadre du projet.

[33] De plus, corriger l'emplacement des interrupteurs nécessiterait des travaux invasifs importants, notamment retirer des sections du gypse, la correction du filage, la remise en état des murs et de la peinture, ainsi que, potentiellement, la refonte d'une partie du système électrique.

[34] L'Entrepreneur soutient finalement que le seul impact lié à l'emplacement des interrupteurs est d'ordre esthétique et qu'aucune contrainte fonctionnelle ou sécuritaire pour les bénéficiaires n'a été soulevée.

Point 18 La ventilation

[35] L'Entrepreneur explique que les contraintes municipales imposaient des restrictions quant à l'emplacement de l'échangeur d'air, ne laissant qu'une seule option viable pour l'installation du système de ventilation.

[36] En raison de ces contraintes, le côté droit de la maison était exclu puisqu'il était trop exposé à la rue, et seule l'installation sur le côté gauche répondait aux exigences techniques et aux règlements municipaux en vigueur.

Point 20 Le drainage du garage

[37] L'Entrepreneur insiste sur le fait que, bien que si deux grilles de captation aient été installées telles qu'initialement requis, celles-ci n'auraient été reliées qu'à un unique drain, ce qui signifie que leur nombre n'a aucun impact sur la performance du drainage.

[38] Il précise que l'ajout d'un deuxième drain impliquerait des travaux considérables, incluant l'excavation sur deux pieds en dessous de la dalle de béton, la mise en place d'un coffrage pour éviter l'effondrement, la découpe et le repositionnement de la dalle à la bonne hauteur, l'ajout d'un isolant, le coulage de nouveau béton, la modification du réseau de plomberie pour intégrer deux captations distinctes et la remise en état.

Point 21 La valve de toilette et de la laveuse

[39] L'Entrepreneur affirme que l'emplacement des électroménagers, notamment la laveuse et la sécheuse, a été déterminé à partir des plans fournis par M. Beaudry et qu'il s'y est conformé.

[40] Il souligne également qu'aucune demande de modification concernant l'emplacement de la valve ne lui a été communiquée avant l'installation du gypse, bien qu'un délai de deux mois se soit écoulé entre la pose de la valve et celle du revêtement mural.

[41] L'installation a été réalisée en conformité avec les standards de construction, sans qu'aucune irrégularité technique ne soit signalée au moment des travaux.

[42] Toutefois, afin de pallier toute difficulté d'accès à la valve, l'Entrepreneur propose l'ajout d'une tablette permettant de faciliter son utilisation sans nécessiter de modifications majeures à l'aménagement existant.

V. PLAIDOIRIE

Bénéficiaire

[43] L'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit la prise en charge des malfaçons apparentes et non apparentes. La décision *Chenelle* et la jurisprudence établissent que l'Entrepreneur général reste responsable des travaux réalisés par ses sous-traitants (par. 31-33) et ne peut invoquer des coûts excessifs pour éviter les corrections (par. 40).

[44] Concernant les interrupteurs, l'administrateur a conclu à une mésentente contractuelle. Toutefois, les bénéficiaires soutiennent que les plans transmis étaient clairs et qu'aucune ambiguïté n'existait quant à leur emplacement. Une malfaçon apparente ayant été dénoncée dans les délais, la garantie s'applique, indépendamment du critère de gravité habituellement exigé pour un défaut esthétique.

[45] En matière de ventilation, le Code national du bâtiment de 2010 et 2015 impose des distances minimales pour les entrées et sorties d'air. Or, les photographies et les constats d'expertise démontrent que ces normes n'ont pas été respectées. Contrairement à ce que prétend l'Entrepreneur, la solution proposée ne repose sur aucune reconnaissance par le Code ni par les guides techniques applicables.

[46] S'agissant du garage, les plans initiaux transmis à l'Entrepreneur n'ont fait l'objet d'aucune modification, mais les travaux réalisés ne correspondent pas à ceux prévus. L'administrateur a jugé que la garantie ne s'appliquait pas, mais cette analyse est incohérente avec d'autres décisions, notamment sur la question du drainage. En effet, la décision unilatérale de l'Entrepreneur de n'installer qu'un seul drain, en contradiction avec les plans et sans concertation avec les bénéficiaires, constitue une malfaçon.

[47] Quant aux valves d'eau, elles ne sont pas accessibles, contrairement aux exigences des plans et aux normes de sécurité. Aucune vérification n'a été effectuée, et l'Entrepreneur a reconnu que l'accès aux robinets nécessite de déplacer la laveuse, ce qui est non conforme.

[48] Conformément au principe selon lequel l'entrepreneur est responsable de la conformité aux plans et aux règles de l'art, les bénéficiaires demandent les corrections nécessaires pour assurer le respect des normes applicables.

Entrepreneur

[49] Concernant les interrupteurs, l'Entrepreneur soutient que les plans ne sont pas absolus et qu'une validation avec le client est nécessaire avant l'installation. La procédure habituelle n'ayant pas été suivie, il s'agit d'une mésentente contractuelle. Aucune déficience fonctionnelle n'a été démontrée et le problème est purement esthétique.

[50] Pour la ventilation, la hauteur respecte les exigences réglementaires. L'échangeur d'air est situé à 54 pouces du sol, bien au-delà de la norme de trois pieds pour la sortie de gaz. L'installation est conforme au Code national du bâtiment.

[51] L'Entrepreneur invoque l'application du Code national du bâtiment de 2010, conforme au règlement de la Ville de Québec. Le contrat a été signé en octobre 2020, et les plans d'architecture soumis le 31 mai 2021. Une modification convenue concernait l'excavation du garage avec une dalle structurale. Un document du 5 mai 2021 mentionne expressément un seul drain, et aucun accord n'a été conclu pour maintenir deux captations.

[52] L'Entrepreneur souligne que le contrat ne prévoyait pas deux captations. M. Spénard a confirmé que l'efficacité n'est pas compromise, ce qui exclut un vice au sens du Règlement.

[53] Enfin, sur les valves d'eau, l'Entrepreneur souligne que l'aménagement relève du cuisiniste et de M. Beaudry, non de lui. Le Code national du bâtiment et le Code de plomberie imposent seulement la présence d'un robinet d'arrêt, exigence respectée. En l'absence d'irrégularité, l'article 10 du Règlement ne s'applique pas.

V. ANALYSE ET MOTIFS

A. Liminaire

[54] Avant d'aborder les réclamations en particulier, le Tribunal rappelle la base du recours des Bénéficiaires dont il est saisi, soit un recours contre l'Entrepreneur en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.*

[55] Avant d'amorcer l'analyse pour disposer du litige et en tout temps pertinent aux présentes, il y a lieu de rappeler que le présent arbitrage se tient en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs B-1.1, r.8.* Bien que le Tribunal puisse interpréter certaines dispositions d'autres Lois dans l'application de son mandat, c'est en vertu du *Règlement* qu'il doit déterminer les droits et obligations de chacun. Sa décision doit prendre sa source dans la règle de droit et s'appuyer sur la preuve soumise par les parties et, au surplus, les tribunaux ont établi le caractère d'ordre public du *Règlement*.

[56] À cet effet, le Tribunal réfère notamment aux propos de l'Honorable Pierrette Rayle [1] qui s'exprimait pour la Cour d'appel du Québec sur cette question:

> *« Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie qui est souscrit par les bénéficiaires de la garantie. »*

[57] Il convient également de rappeler que les parties sont liées par un contrat de garantie dont les termes sont dictés par la Loi et le *Règlement*. À cet égard, il y a lieu de citer certaines dispositions pertinentes du *Règlement*:

> 7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.
>
> [...]
>
> 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. [...]
>
> 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 œuvre 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 préréception ;

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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil ;

5. la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

[58] Ainsi, la garantie trouvera application si l'Entrepreneur est en défaut de respecter ses obligations légales ou contractuelles, plus précisément si l'exécution des travaux est affectée de vices ou de malfaçons.

[59] Pour bien cerner ces notions, le Tribunal se réfère aux définitions fournies, à titre de guide, par la Régie du bâtiment du Québec. Cet organisme est chargé, en vertu de la *Loi sur le bâtiment* de l'application du *Règlement*:

[59.1] 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:

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

[59.1.2] les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation ;

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

[59.1.4] 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.

[59.2] 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-dessus la notion de « *Règles de l'art* »). Ces défauts d'exécution se distinguent des vices cachés ou des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de gravité: il s'agit de défauts mineurs.

[59.3] Vices cachés: Un vice caché est un défaut d'une chose tel qu'il la rend impropre à l'usage auquel elle est destinée, ou qui diminue tellement cet usage que l'acquéreur ne l'aurait pas achetée ou l'aurait achetée à moindre prix s'il en avait eu connaissance.

[59.4] Vices de construction: Désordre ou malfaçon portant sur la qualité technique du bien ou d'un élément d'équipement faisant indissociablement corps avec lui qui rendent le bien ou lesdits équipements impropres à leur destination normale ou affectent la solidité de l'ouvrage.

[60] De plus, la jurisprudence autant arbitrale qu'en provenance des tribunaux étatiques établit que le vice caché, le vice de conception, le vice de construction et de réalisation de l'ouvrage, souvent appelés vices majeurs, sont des vices qui sont graves, qui engendrent une dégradation du bâtiment, le rendent partiellement impropre à l'usage auquel il est destiné, pour ne rien dire de mettre en péril sa solidité ou sa stabilité, ou causent des inconvénients tellement sérieux qu'ils provoquent des difficultés importantes dans l'utilisation du bâtiment.

[61] Il ressort de l'ensemble de ces dispositions que « *le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mis en vigueur en vertu de la Loi sur le bâtiment, a été institué par le gouvernement du Québec afin de protéger les acheteurs et d'améliorer la qualité des constructions neuves* ».

[62] C'est donc dans le cadre d'une relation fortement réglementée, dont le contenu est dicté par un règlement d'ordre public, que le présent tribunal est appelé à analyser le différend des parties à l'arbitrage.

[63] Le tribunal arbitral rappelle qu'aux termes des articles 2803 et 2804 du C.c.Q., le fardeau de la preuve de l'existence d'une malfaçon repose sur les épaules du demandeur, qui, dans l'instance, est les Bénéficiaires :

> 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.
> Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.
>
> 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante;

B. Rôle de l'expert

[64] À l'appui de sa position, les Bénéficiaires ayant déposé un rapport d'expertise (rapport d'inspection préréception), le Tribunal juge nécessaire de clarifier le rôle et l'importance d'une expertise, tant pour l'appréciation des faits que pour la prise de décision, dans le cadre du litige en cours.

[65] Le législateur, à l'article 231 alinéa 1 du *Code de procédure civile*, stipule que:

> 231. L'expertise a pour but d'éclairer le tribunal et de l'aider dans l'appréciation d'une preuve en faisant appel à une personne compétente dans la discipline ou la matière concernée.

[66] Suivant l'art. 238 du *Code de procédure civile*, le rapport d'expert doit:

> [...] être bref mais suffisamment détaillé et motivé pour que le tribunal soit lui-même en mesure d'apprécier les faits qu'il expose et le raisonnement qui en justifie les conclusions; il y est fait mention de la méthode d'analyse retenue.

[67] La Cour suprême, dans *Roberge* c. *Bolduc* [2] précise que le Tribunal n'est pas lié par le témoignage de l'expert:

> Le juge, cependant, reste l'arbitre final et n'est pas lié par le témoignage des experts. Comme l'écrit Jean-Paul Landry, dans son article "De la preuve par expert: la jurisprudence" (1980), 40 *R. du B.* 652, à la p. 656:
> Si l'expert agissant comme témoin doit éclairer le jury ou la cour, *il ne les lie cependant pas*. C'est avec insistance que les juges reviennent là-dessus.

[68] Dans l'affaire *Premier Tech ltée* c. *Dollo* [3], la Cour d'appel précise le rôle de l'expert:

> [108] Je reconnais que la preuve par expert est, de façon générale, une question de fait laissée à l'appréciation du juge de première instance [19][22].
> [109] [...] comme l'explique l'auteur Jean-Claude Royer [21][23] :
> 466 - Utilité de l'expertise - La première condition préalable à la recevabilité d'une expertise est que celle-ci soit de nature à aider le tribunal à comprendre les faits et à apprécier la preuve. Il faut donc que le litige porte sur des questions scientifiques ou techniques d'une certaine complexité. Lorsque les faits sont simples et que le juge est aussi capable que l'expert de les comprendre et de déduire les conclusions qui en découlent, l'expertise n'est pas admissible. [...] Une opinion n'est cependant ni nécessaire ni pertinente pour décider de la question de droit que le tribunal doit trancher [...]
> 475 - Question de droit – [...] - L'opinion du témoin doit cependant rester dans les limites de son expertise et ne pas empiéter sur ce qui est du ressort exclusif du juge. Aussi, les tribunaux sont très réticents à recevoir une opinion légale d'un expert [...] ;

C. Question à l'étude

[69] Dans le cadre de ce contexte règlementaire et juridique, en l'espèce, le Tribunal doit donc déterminer:

[69.1] Si les quatre désordres faisant l'objet de la présente peuvent être qualifié de malfaçons, vices cachés et vices majeurs (vices de conception, de construction ou de réalisation et vices de sol) de l'art. 10 du Règlement pour ainsi tomber sous l'égide du plan de garantie.

Point 14 – Interrupteurs

[70] Les Bénéficiaires ont la responsabilité de démontrer que l'emplacement des interrupteurs, tel qu'installé, constitue une malfaçon, un vice caché ou un vice de construction, afin que cette réclamation soit couverte par le Plan de garantie du Règlement.

[71] En l'espèce, les Bénéficiaires soutiennent que les plans initiaux n'ont pas été respectés, notamment en ce qui concerne la hauteur des interrupteurs, qui, selon les documents contractuels, aurait dû être fixée à 56 pouces du sol.

[72] Il est bien connu dans la construction résidentielle que les plans peuvent ne pas être scrupuleusement suivis jusqu'à la fin des travaux. Des modifications, qu'elles soient mineures ou majeures, peuvent être apportées au cours de la construction. Cela justifie la nécessité de visites régulières sur le chantier, en présence des clients – en l'occurrence, les Bénéficiaires – afin de garantir la conformité des travaux tout au long du processus.

[73] L'Entrepreneur a témoigné qu'à certaines occasions, c'est M. Beaudry qui se présentait sur le chantier pour effectuer la tournée en l'absence des Bénéficiaires. M. Beaudry était perçu par l'Entrepreneur comme le représentant des Bénéficiaires, ayant selon eux l'autorité de prendre des décisions en leur nom, y compris la modification de la hauteur des interrupteurs, interprétation contestée par les Bénéficiaires.

[74] Le Tribunal note également que M. Beaudry a préparé les plans électriques et qu'il était régulièrement présent sur le chantier. Lors d'une tournée effectuée avec la personne responsable de l'aspect électrique, il a pu constater la hauteur des interrupteurs, mais aucune problématique n'a été soulevée à ce moment-là.

[75] La position de l'Entrepreneur repose sur l'idée qu'une mésentente contractuelle est à l'origine de cette réclamation.

[76] Cette mésentente pourrait effectivement découler de l'implication de M. Beaudry et de l'étendue de ses responsabilités, un point pour lequel les preuves fournies demeurent insuffisantes.

[77] En cas de mésentente contractuelle, il est bien établi que le rôle du Tribunal consiste à évaluer si les parties ont respecté leurs obligations [4].

[78] En effet, si M. Beaudry avait, comme le soutient l'Entrepreneur, reçu le mandat de prendre des décisions importantes, notamment concernant l'emplacement des interrupteurs, l'Entrepreneur aurait alors rempli ses obligations contractuelles.

[79] Pour évaluer l'étendue des responsabilités de M. Beaudry, il aurait été nécessaire de clarifier la nature du contrat le liant au Bénéficiaire, qu'il s'agisse d'un contrat de service ou de mandat, ou à défaut, de disposer de preuves permettant de définir clairement la relation contractuelle entre les deux parties.

[80] Dans l'affaire *Slobodian* c. *Carrier* [5], le tribunal qualifie le contrat du designer comme un contrat de service après une analyse détaillée des modalités contractuelles et des obligations des parties:

> [102] La designer offrant des prestations de services professionnels moyennant rémunération, le contrat en est un de service.
> [103] Ce qui est important ici, c'est la nature des relations juridiques existantes entre les parties et qui impliquent que le professionnel

demeure indépendant bien qu'il soit soumis à certaines contraintes de base et rémunéré à l'heure.

[104] Le faible degré d'immixtion des clients dans l'exécution du contrat permet de qualifier celui-ci, mais cela n'enlève rien au pouvoir de surveillance générale du client.

[105] Il est bien évident que les clients pouvaient établir des modalités à l'accomplissement du contrat, par exemple:

- fixer le résultat envisagé ;
- demander des plans ;
- établir des limites budgétaires ;
- impartir un délai à la réalisation du contrat.

Les parties sont donc assujetties aux dispositions spécifiques établissant les règles du contrat de service telles que complétées ou modifiées par le contrat les liant.

[81] En l'absence d'élément de preuve, le Tribunal ne peut pas se prononcer sur la nature du contrat entre les parties, même en tenant compte des faits présentés dans le dossier.

[82] Bien que la balance des probabilités semble légèrement pencher en faveur de l'existence d'un contrat de mandat entre les Bénéficiaires et M. Beaudry, le Tribunal se trouve dans l'impossibilité de confirmer cette hypothèse et donc de déterminer s'il y a eu une mésentente contractuelle entre les parties.

[83] De plus, même si M. Beaudry n'avait pas le mandat de modifier les plans, l'emplacement des interrupteurs, à lui seul, ne constitue pas une malfaçon d'une ampleur suffisante permettant de donner raison à la réclamation des Bénéficiaires.

[84] Le dictionnaire Larousse définit une « malfaçon » comme suit :

> "Défaut dans un ouvrage imputable à l'ignorance, à la négligence ou à la malveillance."

[85] Selon l'auteur Karim [6], la malfaçon peut se définir comme suit:

> *« La malfaçon peut être définie comme étant un défaut mineur qui provient d'un travail mal exécuté et qui n'a pas d'incidence sur la solidité de l'ouvrage. Elle est tout de même non conforme au contrat ou aux règles de l'art. Le client qui invoque l'existence d'une malfaçon doit <u>démontrer que celle-ci constitue une dérogation aux normes en matière de construction</u> ; il faut démontrer que cette dérogation comporte une diminution de la qualité des travaux effectués ou des matériaux fournis à l'ouvrage. Rappelons que <u>les normes et règlements constituant les règles de l'art ne sont pas tous nécessairement obligatoires</u>. Ils sont toutefois des règles codifiées et*

qui jouissent d'une confiance générale leur conférant une autorité de fait.
[…]
Il convient de préciser que le client qui bénéficie d'un cautionnement de bonne exécution peut également se prévaloir du régime prévu à l'article 2111 C.c.Q. Le fait que ce cautionnement ait pour objet de lui assurer que les travaux soient complétés n'empêche pas le client de retenir, lors du paiement, les sommes nécessaires afin de faire corriger les vices et les malfaçons apparents. Il s'agit de deux régimes distincts dont le client peut bénéficier simultanément, étant donné que l'exigence d'un cautionnement de bonne exécution ne constitue aucunement une renonciation à son droit de se prévaloir aussi du régime de protection prévu à cet article. »

[86] Le Tribunal rend sa décision en fonction de la preuve et du Règlement et n'a d'autre option que de rejeter la réclamation des Bénéficiaires sur ce point et le recours à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie.

Point 18 - Ventilation au sous-sol

[87] Parmi les références reconnues en matière de construction conforme aux règles de l'art figurent les guides des fabricants. Concernant les grilles de ventilation en cause, le guide recommande de se référer au Code de construction du Québec, lequel impose des exigences plus strictes.

[88] En l'espèce, la preuve révèle que la hauteur de l'entrée d'air est de 13 pouces du sol, alors que le Code de construction du Québec exige un minimum de 18 pouces à partir du sol fini.

[89] Toutefois, tel que rapporté par l'Entrepreneur, la situation est compliquée en raison des contraintes municipales interdisant toute sortie mécanique visible depuis la rue, limitant ainsi l'emplacement possible du système de ventilation au côté gauche de la maison.

[90] Bien que les Bénéficiaires n'aient proposé aucune alternative ou solution concrète pour remédier à cette situation, ils ont démontré, en s'appuyant sur l'expertise de M. Spénard, que l'emplacement actuel de l'entrée d'air n'est pas conforme au guide d'installation et au Code national du bâtiment.

[91] Selon M. Spénard, l'emplacement de la sortie d'air est moins problématique tant qu'elle n'est pas obstruée. Toutefois, l'entrée d'air est moins efficace, car les

voitures stationnées en marche arrière peuvent dégager des gaz contaminants susceptibles de pénétrer à l'intérieur de la maison.

[92] Sur cette base, les Bénéficiaires demandent que l'Entrepreneur apporte les correctifs nécessaires afin de rendre l'installation conforme aux exigences du Code de construction du Québec.

[93] L'Entrepreneur, quant à lui, s'appuie sur le rapport de M. Leblanc, qui soutient que l'emplacement de la grille de captation ne devrait pas poser de problème, compte tenu de la probabilité limitée que le monoxyde de carbone (CO) dégagé par les véhicules puisse s'accumuler dans l'angle où se situe la grille. Il justifie cette position en expliquant que le CO est plus léger et que la dynamique thermique entre les zones chaudes et froides réduit ce risque. Toutefois, par mesure de prudence, il recommande d'évaluer la possibilité de déplacer la grille sur le mur opposé.

[94] En l'absence de justification technique démontrant que l'installation actuelle peut assurer une ventilation adéquate malgré la hauteur insuffisante des grilles, le Tribunal conclut que l'Entrepreneur doit procéder aux ajustements requis pour assurer la conformité aux normes en vigueur.

Point 20 : Drainage du garage

[95] Les Bénéficiaires soutiennent que, conformément aux plans initiaux, deux drains devaient être installés dans le garage. Or, l'Entrepreneur n'en a installé qu'un seul. Selon eux, cette omission constitue une malfaçon, car le système de drainage ne correspond pas aux prévisions des documents contractuels.

[96] Toutefois, lors du contre-interrogatoire, il a été établi qu'une modification aux plans a été apportée le 5 mai 2021 qui incluait l'ajout d'une dalle structurale, et le document d'estimation des coûts mentionne clairement un seul drain au plancher, ce qui semble indiquer une révision des attentes initiales. Cet élément suggère que les Bénéficiaires avaient connaissance de cette modification et ne s'y sont pas opposés avant l'exécution des travaux.

[97] L'Entrepreneur affirme que la présence d'une seule captation ne compromet pas l'efficacité du drainage du garage. Il soutient que, même si deux grilles de captation étaient présentes, elles auraient toutes deux été raccordées au même drain, rendant l'ajout d'un second drain redondant.

[98] De plus, il souligne que la correction demandée impliquerait des travaux majeurs, notamment la démolition partielle de la dalle et des murs, ainsi que la reprise complète du système de drainage.

[99] Ainsi, bien que les plans initiaux aient pu prévoir deux drains, la preuve démontre que la conception du garage a été modifiée avant la construction et que les Bénéficiaires en avaient été informés.

[100] De plus, aucun élément ne permet de conclure que la configuration actuelle entraîne un défaut de fonctionnement. En conséquence, la demande des Bénéficiaires concernant l'ajout d'un second drain ne peut être accueillie.

Point 21: Valves de toilette et de la laveuse

[101] L'Administrateur rejette ce point de réclamation, estimant que le désordre allégué ne constitue pas une malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement.

[102] Toutefois, après analyse des preuves et des témoignages, le Tribunal conclut que les règles de l'art n'ont pas été respectées. En effet, selon les normes de plomberie, les robinets d'arrêt des équipements tels que les lavabos doivent être accessibles afin de permettre une intervention rapide si nécessaire.

[103] L'inaccessibilité des valves, celles de la toilette et de la laveuse, constitue une non-conformité aux exigences techniques et de sécurité en vigueur.

[104] Dès lors, le Tribunal estime que l'Entrepreneur n'a pas respecté les normes applicables, ce qui justifie la recevabilité de la réclamation des Bénéficiaires.

VI. DÉCISION

[105] Suivant l'appréciation des faits du Tribunal, de la Loi et de la jurisprudence connue, le Tribunal ne peut faire droit à la réclamation du Bénéficiaire concernant le point 14 relatif à l'emplacement des interrupteurs et le point 20 relatif au nombre de drains dans le garage, mais accueille leur demande quant aux points 18 relatif à l'emplacement des grilles de ventilation au sous-sol et 21 concernant l'accès aux valves de toilette et de la laveuse.

VII. LES COÛTS D'ARBITRAGE

[106] Suivant l'art. 37, alinéa 2, du Règlement, lorsque le Bénéficiaire est le demandeur, les couts sont à la charge de l'Administrateur sauf si le Bénéficiaire n'a gain de cause sur aucun de ses réclamations, auquel cas, il revient à l'Arbitre de départager le coût.

[107] En vertu de l'article 123 du Règlement et puisque le Bénéficiaire a obtenu gain de cause en partie de sa réclamation, l'arbitre attribue les frais à l'Administrateur.

VIII. CONCLUSION

[108] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, le Tribunal se doit d'accepter et d'accueillir la demande du Bénéficiaire relative aux points 18 et 21, le tout sans préjudice et sous toute réserve du droit qui est leur (le Bénéficiaire) de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que leur droit de rechercher des correctifs et des compensations qu'ils réclament, sujets bien entendu aux règles de droit commun et à la prescription civile.

POUR CES MOTIFS, le Tribunal d'arbitrage:

[109] **ACCEUILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire relative aux points 18 (ventilation au sous-sol) et 21 (valves de toilette et de laveuse)

[110] **REJETTE** la décision de l'Administrateur relative aux points 14 (Interrupteurs) et 20 (Drainage du garage)

[111] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs relatifs aux grilles de ventilation d'air du sous-sol, conformément aux guides du fabricant et au Code national du bâtiment, notamment en les installant à 18 pouces du sol fini, ainsi que de rendre accessibles les valves des toilettes et de la laveuse de manière à ne pas nécessiter le déplacement de la laveuse, le tout selon les règles de l'art, et ce, dans les soixante-quinze (75) jours suivant les présentes ;

[112] **DÉCLARE** que le délai accordé à l'Entrepreneur pour effectuer les travaux correctifs est un délai de rigueur au sens du Code de procédure civile ;

[113] **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur, qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra immédiatement prendre en charge les travaux correctifs en conformité avec cette ordonnance aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai, selon la

règle de l'art et l'obligation de résultat, dans un délai supplémentaire de soixante (60) jours ;

[114] **LE TOUT**, avec des frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, de ses successeurs et ayants droit, conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

[115] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toutes sommes versées incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragraphe 19 de l'Annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, 20 mars 2025

Michel A. Jeanniot, ClArb.