

ARBITRAGE

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

CANADA

Province du Québec

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

N° dossier Garantie : 238824-14320 et 238824-13865

N° dossier CCAC : S26-020201 et S26-020202

Entre

MAXIME TREMBLAY

FRANÇOIS GAGNON

(les « Bénéficiaires »)

Et

9121-1276 QUÉBEC INC. / NIVEAUTECH CONSTRUCTION

(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

Sentence arbitrale

Arbitre :

M^e Anas Qiabi

Pour les Bénéficiaires :

Maxime Tremblay

François Gagnon

Pour l'Entrepreneur :	Me Gilles-Étienne Lemieux Me Claudie Harvey
Pour l'Administrateur :	Me Jeanne Perrault
Date d'audience :	9 septembre 2026
Date de début du délibéré :	23 septembre 2026
Date de sentence :	5 octobre 2026

DESCRIPTION DES PARTIES

Arbitre:	M ^e Anas Qiabi Arbitre 925, boul. de Maisonneuve Ouest, bureau 351, Montréal (Québec) H3A 0A5
Bénéficiaires:	Maxime Tremblay François Gagnon 9540, rue Maurice-Bellemare Québec (Québec) G2B 5E8
Entrepreneur:	9121-1276 Québec inc. / Niveautech construction 2, rue de l'Usine, bureau 101 Baie-Saint-Paul (Québec) G3Z 1Y1
Administrateur:	La Garantie de Construction résidentielle (GCR) 4101, rue Molson, bur. 300 Montréal (Québec) H1Y 3L1

SENTENCE ARBITRALE

- [1] Le présent arbitrage porte sur deux (2) décisions de l'Administrateur rendues le 30 janvier 2026 relativement à l'Immeuble des Bénéficiaires, soit la décision portant le numéro 238824-14320 (ci-après la « **Décision 14320** ») et la décision supplémentaire portant le numéro 238824-13865 (ci-après la « **Décision 13865** »), dont les Bénéficiaires contestent les points 2, 3, 4, 5 et 6 de la Décision 14320 ainsi que les points 2 et 3 de la Décision 13865¹, le point 3 de cette dernière recoupant les points 4, 5 et 6 de la Décision 14320, soit les problèmes de plâtrage et de peinture.
- [2] Les dossiers CCAC S26-020201 (Décision 14320) et S26-020202 (Décision 13865) furent gérés et entendus conjointement, du consentement des parties, et la présente sentence arbitrale dispose de l'un et l'autre de ces dossiers.
- [3] Le présent litige soulève principalement les questions suivantes :
1. Les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur à la porte de la salle de bain du rez-de-chaussée et aux finis de plâtrage et de peinture satisfont-ils aux exigences du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (RLRQ, c. B-1.1, r. 8) (ci-après le « **Règlement** »)?
 2. La finition extérieure sous la porte-fenêtre et la fenêtre en coin ainsi que l'orientation d'un carreau de céramique de la cuisine constituent-elles des malfaçons couvertes, et ont-elles été dénoncées dans le délai de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur prévu à l'article 10 du Règlement?
 3. Le consentement des Bénéficiaires lors de l'inspection pré réception fut-il vicié?

CONTEXTE PROCÉDURAL

- [4] Le 30 janvier 2026, l'Administrateur rendit la Décision 14320 et la Décision 13865².
- [5] Le 2 février 2026, les Bénéficiaires soumirent une demande d'arbitrage au Centre canadien d'arbitrage commercial (ci-après le « **CCAC** »), laquelle vise les points 2 et 3 de la Décision 13865 ainsi que les points 2, 3, 4, 5 et 6 de la Décision 14320³.
- [6] Le 19 février 2026, le CCAC notifia la demande d'arbitrage aux parties et nomma l'arbitre soussigné, le dossier CCAC S26-020201 visant la Décision 14320 et le dossier CCAC S26-020202 visant la Décision 13865. Aucun motif d'incapacité ou de récusation ne fut soulevé par l'une ou l'autre des parties.
- [7] Le 11 mars 2026, l'Administrateur transmet son cahier de pièces (pièces A-1 à

¹ Pièces A-1, A-2 et A-3.

² Pièces A-1 et A-2.

³ Pièce A-3.

A-25).

- [8] Le 23 mars 2026, une première conférence de gestion préparatoire fut tenue, au terme de laquelle des délais furent fixés afin de mettre le dossier en état, notamment afin que l'Entrepreneur fasse connaître, au plus tard le 7 avril 2026, ses intentions quant à une expertise; le 30 mars 2026, les Bénéficiaires transmièrent leur cahier de pièces (pièces B-1 à B-11).
- [9] Le 7 avril 2026, à la demande de l'Entrepreneur, malgré l'opposition des Bénéficiaires et sans objection de l'Administrateur, le Tribunal arbitral rendit par courriel une sentence intérimaire de gestion prolongeant au 20 avril 2026 le délai de l'Entrepreneur pour faire connaître ses intentions quant à une expertise, le nom de l'expert retenu et le délai requis pour la complétion de son rapport.
- [10] Le 20 avril 2026, l'Entrepreneur annonça son expert, M. Renaud Bergeron, T.P., de la firme Ebax Services en bâtiments, lequel visita l'Immeuble le 19 mai 2026 et produisit son rapport (pièce E-1).
- [11] Le 4 juin 2026, une seconde conférence de gestion fut tenue afin de fixer l'audience, dont le procès-verbal fut transmis aux parties le 22 juin 2026.
- [12] Le 2 juillet 2026, l'Entrepreneur transmet son exposé sommaire ainsi que son cahier de pièces (pièces E-1 à E-5), puis, le 8 juillet 2026, ses procureurs indiquèrent qu'il effectuerait la retouche de peinture au-dessus du réservoir de la toilette de la salle de bain du rez-de-jardin.
- [13] Le 4 août 2026, le calendrier de l'audience fut fixé, et les 2 et 4 septembre 2026, les Bénéficiaires transmièrent leur plaidoirie écrite et leurs autorités.
- [14] Le 4 septembre 2026, à la suite d'une demande de l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) d'observer l'arbitrage, le soussigné informa les parties qu'il siège au conseil d'administration de cette association, les parties consentant par ailleurs à la présence de deux (2) observatrices de cet organisme lors de l'audience, soit Mme Anca Tismanariu et Me Laura Ann Weir. Les parties reçurent également copie d'une déclaration de conflit d'intérêts signée par le soussigné dès son entrée en fonction à l'ACQC, par laquelle il se dissocie de toute activité en lien avec la GCR ou le Règlement afin d'éviter toute situation de conflit d'intérêts.
- [15] Cette divulgation fut réitérée à l'ouverture de l'audience, et aucun motif d'inhabileté ou de récusation ne fut soulevé par l'une ou l'autre des parties, celles-ci confirmant par ailleurs l'absence d'un quelconque conflit.
- [16] L'audience fut tenue le 9 septembre 2026, pour une durée d'une (1) journée. Les pièces A-1 à A-25, B-1 à B-13 et E-1 à E-5 furent produites de consentement, la pièce B-14 (factures de Mme Angélique Ayotte) ayant été produite subséquemment, avec le complément de plaidoirie des Bénéficiaires du 18 septembre 2026.
- [17] Les Bénéficiaires firent entendre M. Maxime Tremblay, M. François Gagnon et Mme Angélique Ayotte, inspectrice en bâtiment de la firme HiCo inspection inc.; l'Entrepreneur fit entendre M. Steve McLean et M. Patrick Welcher, ses actionnaires et dirigeants, ainsi que son expert, M. Renaud Bergeron, T.P.; l'Administrateur fit entendre son conciliateur, M. Martin Bérubé, T.P.

- [18] Considérant l'heure tardive à la fin de la preuve, les parties convinrent que l'Administrateur plaiderait verbalement, et que les Bénéficiaires et l'Entrepreneur transmettraient des plaidoiries écrites supplémentaires au plus tard le 18 septembre 2026 à 17 h, cette date tenant lieu de date d'audience supplémentaire pour la réception de ces écrits, l'Entrepreneur ayant par ailleurs déjà transmis ses notes et autorités le 9 septembre 2026, de sorte que le délibéré débute le 18 septembre 2026.
- [19] Le 16 septembre 2026, l'Entrepreneur demanda la prolongation de ce délai en raison d'une panne informatique affectant le cabinet de ses procureurs, ce à quoi les Bénéficiaires s'opposèrent.
- [20] Le 18 septembre 2026, le Tribunal arbitral prolongea le délai pour les deux (2) parties, ordonna à l'Entrepreneur de faire état de la situation au plus tard le 23 septembre 2026, et offrit aux parties de débiter le délibéré sur la base de la preuve et des plaidoiries déjà transmises⁴.
- [21] Le Tribunal arbitral transmet également, dans ce même courriel, les procédures utiles au dossier ainsi que l'enregistrement complet de l'audience et la transcription non officielle générée automatiquement par Microsoft Teams. Cette transmission ayant précédé le prononcé de la présente sentence, le Tribunal arbitral se référera explicitement à ladite transcription, étant entendu que l'enregistrement intégral prime sur celle-ci.
- [22] Le 18 septembre 2026, les Bénéficiaires transmirent leur complément de plaidoirie, accompagné de la pièce B-14, et les Bénéficiaires ainsi que l'Administrateur consentirent à ce que le délibéré débute à compter de cette date.
- [23] L'Entrepreneur accepta pour sa part cette proposition en date du 23 septembre 2026, sous réserve de la plaidoirie additionnelle, afin d'accélérer le traitement du présent dossier au bénéfice des parties, et le dossier fut pris en délibéré à compter de cette date.
- [24] Le 25 septembre 2026, l'Entrepreneur transmet sa plaidoirie écrite, laquelle reprend, révisé et complète ses notes et autorités du 9 septembre 2026, et à laquelle la présente sentence arbitrale réfère.

CONTEXTE FACTUEL (NON-CONTESTÉ)

- [25] Les faits principaux sont essentiellement non contestés, sauf quant à certains éléments précis qui seront traités distinctement. Le Tribunal arbitral passera outre des pans de la preuve qui, bien qu'abordés par les parties et considérés par le soussigné, ne sont pas pertinents à la résolution des points en litige, notamment quant au coût final du projet, aux extras facturés et au comportement des parties.
- [26] L'immeuble en litige est une résidence unifamiliale isolée d'environ 880 pieds carrés avec rez-de-jardin, sise au 21, chemin Gabrielle-Roy, à Petite-Rivière-Saint-François (ci-après l'« **Immeuble** »), laquelle sert de résidence secondaire

⁴ Sentence arbitrale de gestion du 18 septembre 2026, transmise sous forme de sentence le 24 septembre 2026.

aux Bénéficiaires.

- [27] Le 24 mai 2024, les Bénéficiaires signèrent une promesse d'achat visant le terrain sur lequel l'Immeuble fut construit, l'achat du terrain étant conditionnel, de l'admission de toutes les parties, à la construction de l'Immeuble par l'Entrepreneur⁵.
- [28] Les plans de l'Immeuble découlent d'un modèle de maison de l'Entrepreneur, « La Morano », d'environ 40 pieds par 40 pieds, conçu par Mme Sabrina Boivin, technologue en architecture de la firme SB Architecture⁶; les Bénéficiaires firent modifier ce modèle par cette dernière afin de réduire l'Immeuble à environ 28 pieds par 40 pieds⁷.
- [29] Le 19 août 2024, l'Entrepreneur transmet aux Bénéficiaires un devis et soumission au montant de 329 847,00 \$, taxes en sus, lequel prévoit notamment que « [l]a galerie du rez-de-jardin sera en béton (non inclus dans la soumission et à discuter avec client) » et que le plancher de céramique n'est pas inclus, en sus de multiples autres exclusions⁸.
- [30] Le 6 septembre 2024, les parties conclurent un contrat de construction à forfait (ci-après le « **Contrat** »), lequel indique que les travaux sont réalisés « [s]uivant les plans fournis au Vendeur par l'Acheteur » et que toute demande de modification, « incluant une modification ou correction aux plans », est à la charge de l'Acheteur⁹.
- [31] Le 24 mars 2025, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur signèrent le contrat de garantie¹⁰.
- [32] En février ou au début du mois de mars 2025, un carreau de céramique du plancher de la cuisine, près de l'îlot, fut remplacé à la suite du déplacement d'une prise électrique, le carreau de remplacement ayant été posé dans le sens inverse des carreaux avoisinants¹¹.
- [33] Le 17 juin 2025, Mme Angélique Ayotte, inspectrice en bâtiment mandatée par les Bénéficiaires, inspecta l'Immeuble et produisit son rapport daté du 20 juin 2025¹².
- [34] Le 19 juin 2025, l'inspection pré réception fut tenue conjointement par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, et le formulaire d'inspection pré réception fut signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, les Bénéficiaires cochant la case « Réception – avec réserve », la date convenue de fin des travaux étant fixée au 4 juillet 2025¹³.

⁵ Pièce B-12; Transcription de l'audience, 1re partie, 15:02 (témoignage des Bénéficiaires), 19:28 et 19:38 (admission de l'Entrepreneur et de l'Administrateur); voir également Transcription de l'audience, 1re partie, 3:33:40 à 3:46:27 (témoignage de l'Entrepreneur).

⁶ Pièce E-7.

⁷ Pièce A-17, plan SBA-1603, feuille 4-7 (p. 208 du cahier de pièces de l'Administrateur).

⁸ Pièce E-4, p. 5-6.

⁹ Pièce E-5, clauses 4.2 et suivantes.

¹⁰ Pièce A-6.

¹¹ Transcription de l'audience, 2e partie, 1:11:58 à 1:12:10; Pièce A-1, p. 8-9.

¹² Pièce A-8.

¹³ Pièce A-7.

- [35] Ce formulaire comporte, outre plusieurs notes manuscrites, les mentions suivantes¹⁴ :
- 2.2 Crépis de béton — [N/A] Pas de crépis au contrat.
- 6.2 Pontage de bois, dalle de béton ou autre — [N/A] Dalle de béton pas au contrat de la maison et non annexé au bâtiment.
- Notes : Pas de garage au contrat. Armoire de cuisine, contracter par client directement. La pose de revêtement de sol et céramique a été mandater, hors contrat initiale de la maison. La dalle de béton hors contrat et cera non agencer a la maison. (sic)
- [36] Le formulaire indique également, à la section « Cuisine et WC », que le revêtement de sol fut vérifié, sans annotation, et, aux sections « Corridors » et « Sous-sol ou autres espaces », que le revêtement mural et les plafonds furent vérifiés, sans annotation¹⁵.
- [37] Tel qu'il appert de la décision de l'Administrateur du 8 octobre 2025 (ci-après la « **Décision initiale** »), les Bénéficiaires dénoncèrent à l'Entrepreneur, dans les trois (3) jours suivant la réception, le rapport de Mme Ayotte, lequel traite notamment de la porte de la salle de bain du rez-de-chaussée¹⁶. Il n'y a pas de preuve que les Bénéficiaires aient emménagé dans l'Immeuble dans l'intervalle.
- [38] Le 4 juillet 2025, l'Entrepreneur remit les clés de l'Immeuble aux Bénéficiaires.
- [39] Le 14 juillet 2025, les Bénéficiaires transmirent une première dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur¹⁷, suivie d'une réclamation reçue par l'Administrateur le 7 août 2025¹⁸.
- [40] Le 8 octobre 2025, à la suite d'une inspection du 9 septembre 2025, l'Administrateur rendit la Décision initiale dans le dossier 238824-13865, dans laquelle il reconnut notamment le point 2, soit l'ouverture de la porte coulissante de la salle de bain du rez-de-chaussée, à titre de malfaçon apparente dénoncée dans le délai prévu au Règlement, et ordonna à l'Entrepreneur de « procéder aux travaux de modification au mur du corridor pour assurer un fonctionnement adéquat de la porte coulissante, après quoi il devra remettre les lieux à leur état d'origine », de même que le point 3, soit des retouches de plâtre et de peinture, le tout avant le 19 décembre 2025¹⁹.
- [41] Ni l'Entrepreneur ni les Bénéficiaires ne soumirent la Décision initiale à l'arbitrage; celle-ci, qui ne figurait pas au cahier de pièces de l'Administrateur, fut requise par le soussigné durant l'audience et transmise par la suite²⁰.
- [42] À la suite de la Décision initiale, l'Entrepreneur, plutôt que de modifier la cloison du corridor de l'entrée, ajouta une bordure ou moulure au cadrage intérieur de la porte coulissante, du côté de la salle de bain, afin de dissimuler l'excédent de

¹⁴ Pièce A-7, p. 2 à 4.

¹⁵ Pièce A-7, p. 3.

¹⁶ Pièce B-13, p. 6.

¹⁷ Pièce A-9.

¹⁸ Pièce A-12.

¹⁹ Pièce B-13, p. 6-9.

²⁰ Transcription de l'audience, 2e partie, 1:56:32 à 1:57:01; Pièce B-13.

cloison visible dans l'ouverture²¹.

- [43] Le 18 octobre 2025, les Bénéficiaires transmirent une seconde dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, laquelle indique notamment comme date de première observation le 18 septembre 2025 quant à la finition extérieure sous la porte-fenêtre et la fenêtre en coin, le 30 août 2025 quant au carreau de céramique de la cuisine, et le 19 juin 2025 quant aux points de plâtrage et de peinture²², suivie d'une réclamation reçue par l'Administrateur le 7 novembre 2025²³.
- [44] Le 18 décembre 2025, M. Martin Bérubé, T.P., conciliateur de l'Administrateur, inspecta l'Immeuble en présence de M. Tremblay, de M. McLean et de M. Welcher, puis l'Administrateur rendit, le 30 janvier 2026, les deux (2) décisions faisant l'objet du présent arbitrage²⁴.
- [45] Dans la Décision 13865, l'Administrateur considéra satisfaisants les travaux correctifs relatifs à la porte de la salle de bain du rez-de-chaussée (point 2) et les retouches de plâtre et de peinture (point 3)²⁵.
- [46] Dans la Décision 14320, l'Administrateur rejeta le point 2 (finition extérieure) au motif qu'il s'agit d'une malfaçon apparente non dénoncée lors de la réception ou dans les trois (3) jours suivants, rejeta le point 3 (céramique) au motif de l'absence de malfaçon, et considéra les points 4, 5 et 6 (plâtrage et peinture) réglés à la suite des travaux de l'Entrepreneur²⁶.
- [47] La relation entre les parties, cordiale et empreinte de confiance au début du projet²⁷, s'est détériorée au fil de celui-ci. M. Tremblay témoigne d'un « bris de confiance », de l'augmentation du coût final du projet, que les Bénéficiaires chiffrent à quelque 707 000 \$, d'une plainte déposée auprès de la Régie du bâtiment du Québec et de mises en demeure échangées entre les parties²⁸; les Bénéficiaires font également état, dans leur plaidoirie, d'un recours devant la Cour du Québec, au moins partiellement relativement au certificat de localisation²⁹. Ces éléments, dont le recours devant la Cour du Québec ne fut pas autrement mis en preuve et lesquels ne sont pas déterminants quant aux points en litige, sont néanmoins relatés en raison des remarques préliminaires formulées plus loin par le Tribunal arbitral.

FAITS CONTESTÉS ET PREUVE ADMINISTRÉE

L'inspection pré réception

- [48] M. Tremblay témoigne que les Bénéficiaires se sont sentis pressés lors de l'inspection pré réception, laquelle aurait duré environ deux (2) heures, en fin de

²¹ Pièce A-2, p. 6.

²² Pièce A-16.

²³ Pièce A-18, contenant uniquement le courriel de transmission, sans le formulaire.

²⁴ Pièces A-1 et A-2.

²⁵ Pièce A-2, p. 6-9.

²⁶ Pièce A-1, p. 6-14.

²⁷ Transcription de l'audience, 1re partie, 15:02 (M. Tremblay); Transcription de l'audience, 1re partie, 3:33:40 à 3:46:27 et 3:46:29 (M. McLean).

²⁸ Transcription de l'audience, 1re partie, 30:15, 38:18 et 40:36.

²⁹ Plaidoirie écrite des Bénéficiaires, p. 2-4.

soirée et sous la pluie, dans une ambiance empreinte « de sacre[s], de cris [et] d'insultes » de la part des représentants de l'Entrepreneur, de sorte que leur consentement n'aurait été ni libre ni éclairé³⁰.

- [49] Il reconnaît néanmoins qu'à ce moment, les Bénéficiaires avaient déjà fait inspecter l'Immeuble par Mme Ayotte, et que, bien que n'ayant pas encore reçu son rapport, ils avaient « tous les points en tête » et les ont soulevés lors de la visite, « du moins la plupart »³¹.
- [50] M. Gagnon ajoute que les Bénéficiaires se sentaient « sous pression », que des propos « agressifs » et « répétitifs » furent tenus, et que certains points n'auraient pas été inscrits au formulaire, les représentants de l'Entrepreneur leur indiquant « ça on l'indique pas, ça c'est normal »³².
- [51] M. McLean, pour sa part, décrit une relation qui fut « très belle » jusqu'à la fin du chantier, où l'atmosphère changea, et affirme que tous les éléments consignés au formulaire d'inspection pré réception furent corrigés avant la remise des clés, le 4 juillet 2025³³.

La porte de la salle de bain du rez-de-chaussée

- [52] Il n'est pas contesté qu'un décalage d'environ deux (2) pouces existe entre la finition du mur du corridor et l'intérieur de la salle de bain, l'ouverture de la porte coulissante étant d'environ 28 pouces alors que le plan indique 30 pouces³⁴.
- [53] M. McLean explique que le plan prévoyait une largeur de corridor de 2 pieds 10 pouces, soit 34 pouces, alors que la largeur minimale d'un corridor est de 36 pouces selon les normes applicables, de sorte qu'il a construit le corridor à 36 pouces exactement, sans en aviser les Bénéficiaires³⁵. Il invoque également les contraintes liées au caisson de la porte escamotable et à la plomberie dans le mur³⁶.
- [54] M. Welcher, qui a effectué les travaux correctifs, affirme que la cloison se trouvait au bon endroit, de sorte qu'il a plutôt ajouté une moulure du côté de la salle de bain³⁷; il écrivait d'ailleurs à l'Administrateur, le 31 octobre 2025, que le tout avait été expliqué et accepté par les deux (2) clients³⁸, ce que les Bénéficiaires contestent.
- [55] Il mentionne par ailleurs dans le même courriel que « Sile murs doit être déplacer, le corridor ne seras plus au normes et en plus, je doit refermer la porte qui auras 28 pouces d'ouverture » (sic)³⁹.
- [56] Mme Ayotte témoigne que le correctif approprié aurait été de déplacer la cloison du « garde-robe » ouvert de l'entrée afin de libérer l'ouverture de la porte,

³⁰ Transcription de l'audience, 1re partie, 1:21:30.

³¹ Transcription de l'audience, 1re partie, 1:22:22 à 1:22:52.

³² Transcription de l'audience, 1re partie, 1:49:47.

³³ Transcription de l'audience, 1re partie, 3:46:29; Transcription de l'audience, 2e partie, 37:33.

³⁴ Pièce A-8, p. 33; Transcription de l'audience, 1re partie, 2:00:32.

³⁵ Transcription de l'audience, 2e partie, 15:50 à 16:26.

³⁶ Transcription de l'audience, 2e partie, 18:46.

³⁷ Transcription de l'audience, 2e partie, 1:57:32 à 1:59:33.

³⁸ Pièce A-17, p. 203 du cahier de l'Administrateur.

³⁹ Pièce A-17, p. 203 du cahier de l'Administrateur.

soulignant que le plan prévoit que l'entrepreneur doit vérifier les dimensions, et n'apercevant pas d'élément structural à cet endroit, sous réserve des limites de son expertise⁴⁰.

- [57] M. Bergeron, expert de l'Entrepreneur, est d'avis que la cloison respecte le positionnement prévu au plan à l'intérieur d'une marge raisonnable, qu'il est physiquement possible de déplacer la cloison, mais que la solution retenue est « la plus cohérente », tous les autres revêtements (plancher, murs, plafond, céramique du garde-robe) devant autrement être réajustés⁴¹, et que l'installation actuelle ne constitue pas une restriction significative ou nuisant à la circulation, bien qu'il soit possible qu'une personne accroche la moulure en sortant⁴².
- [58] M. Bérubé explique que l'Administrateur n'impose généralement pas de méthode corrective, celle-ci relevant de l'Entrepreneur, et que la moulure installée à l'intérieur de la salle de bain comporte moins d'incidence que le déplacement de la cloison et lui apparaît satisfaisante⁴³.

Les travaux de plâtrage et de peinture

- [59] Les Bénéficiaires soutiennent que les retouches effectuées ont aggravé la situation⁴⁴, photographies à l'appui⁴⁵, tout en reconnaissant que leurs photographies ne furent pas toutes prises à une distance de deux (2) mètres⁴⁶.
- [60] M. Bergeron témoigne qu'en observant les surfaces à une distance de 6 pieds 6 pouces, soit la méthode d'observation du Guide de performance de l'APCHQ, aucune anomalie ne lui apparaît⁴⁷, et que certaines photographies des Bénéficiaires furent assurément prises à moins de cette distance⁴⁸; M. Bérubé conclut également que les travaux effectués sont satisfaisants⁴⁹.
- [61] M. Gagnon précise que le secteur de la poutre de la salle familiale du rez-de-jardin fut soulevé dès l'inspection pré réception, l'Entrepreneur ayant alors indiqué que la situation paraîtrait toujours malgré les correctifs et proposé une solution alternative au moyen de planches de pin⁵⁰; M. McLean affirme pour sa part avoir offert aux Bénéficiaires le choix entre le plâtre de Paris et une planche de bois, et que ceux-ci ont retenu la première option⁵¹.

La finition extérieure sous la porte-fenêtre et la fenêtre en coin

- [62] Questionné à savoir si la membrane autocollante blanche était visible lors de l'inspection pré réception, M. Tremblay répond « probablement », tout en

⁴⁰ Transcription de l'audience, 1re partie, 2:14:20 à 2:17:06 et 2:20:17.

⁴¹ Transcription de l'audience, 2e partie, 2:26:37 et 2:58:57.

⁴² Transcription de l'audience, 2e partie, 2:50:16 à 2:50:51.

⁴³ Transcription de l'audience, 2e partie, 3:07:28 et 3:25:15.

⁴⁴ Transcription de l'audience, 1re partie, 47:38.

⁴⁵ Pièces B-8 à B-11.

⁴⁶ Complément de plaidoirie des Bénéficiaires, p. 6 – les pages utilisées dans le présent document sont les pages du document .pdf, qui ne concordent pas avec les numéros de page en bas de chaque page du document, le document débutant à la page 2.

⁴⁷ Transcription de l'audience, 2e partie, 2:09:58 et 2:30:05.

⁴⁸ Transcription de l'audience, 2e partie, 2:39:05.

⁴⁹ Transcription de l'audience, 2e partie, 3:11:19.

⁵⁰ Transcription de l'audience, 1re partie, 1:49:47.

⁵¹ Transcription de l'audience, 2e partie, 1:04:47 à 1:06:25.

précisant qu'il pleuvait et qu'il était tard⁵²; il indique avoir constaté la situation « peut-être [en] juillet 2025 », précisant qu'une photographie du 5 avril 2025 la montrait déjà, mais que les Bénéficiaires s'attendaient alors à une finition ultérieure⁵³, alors que la dénonciation du 18 octobre 2025 indique le 18 septembre 2025 comme date de première observation⁵⁴.

- [63] La membrane est visible sur une photographie du rapport de Mme Ayotte prise en juin 2025⁵⁵.
- [64] Mme Ayotte témoigne que le plan prévoit un crépi recouvrant cette membrane⁵⁶, dont l'absence peut entraîner la détérioration de celle-ci.
- [65] M. McLean témoigne que le crépi ne faisait pas partie du Contrat, qu'il fut offert aux Bénéficiaires, qui l'ont refusé, que la dalle de béton de la terrasse, d'abord convenue avec lui, fut annulée par les Bénéficiaires puis réalisée par un tiers, et que la finition du bas des murs est normalement réalisée après la dalle⁵⁷. Il indique toutefois que la membrane ne fut pas discutée lors de l'inspection pré réception⁵⁸.
- [66] M. Bergeron est d'avis que la membrane assure l'étanchéité et que la finition ne pouvait être réalisée avant la dalle, tout en reconnaissant que la membrane exposée présente un risque de détérioration si l'on circule dessus et qu'une finition serait préférable du côté de la porte-fenêtre⁵⁹.

Le carreau de céramique de la cuisine

- [67] M. McLean témoigne qu'aucun plan de pose ni aucune indication n'accompagnait la céramique fournie par les Bénéficiaires, qu'il a appelé M. Tremblay, au moment de la pose, afin de savoir si la céramique avait un sens, que celui-ci lui a répondu qu'elle n'en avait pas et qu'il pouvait la poser « comme bon [lui] semble », et que le carreau de remplacement fut posé sans égard à un sens particulier⁶⁰; M. Bergeron confirme ne pas avoir obtenu de fiche technique du fabricant et note une disposition aléatoire (« mix-match ») ailleurs dans l'Immeuble⁶¹.
- [68] M. Bérubé constate que le carreau de remplacement apparaît déjà, dans son orientation actuelle, sur une photographie du rapport de Mme Ayotte⁶².

⁵² Transcription de l'audience, 1re partie, 1:23:59.

⁵³ Transcription de l'audience, 1re partie, 1:25:38 à 1:26:02.

⁵⁴ Transcription de l'audience, 1re partie, 1:27:29 à 1:27:42; Pièce A-16.

⁵⁵ Pièce A-8, p. 38; Transcription de l'audience, 2e partie, 3:17:38.

⁵⁶ Transcription de l'audience, 1re partie, 2:02:44 à 2:04:13; Pièce A-17, p. 211 du cahier de l'Administrateur (p. 7 de 7 du plan).

⁵⁷ Transcription de l'audience, 2e partie, 43:03.

⁵⁸ Transcription de l'audience, 2e partie, 41:28.

⁵⁹ Transcription de l'audience, 2e partie, 2:45:08 à 2:45:57.

⁶⁰ Transcription de l'audience, 2e partie, 4:16 à 10:30.

⁶¹ Transcription de l'audience, 2e partie, 2:11:12; Pièce B-7.

⁶² Pièce A-8, p. 40; Transcription de l'audience, 2e partie, 3:15:29.

POSITION DES PARTIES

Les Bénéficiaires

- [69] Les Bénéficiaires, non représentés, reconnaissent qu'il leur incombe de démontrer, selon la prépondérance de la preuve, le caractère erroné des conclusions contestées de l'Administrateur⁶³.
- [70] Quant à la porte de la salle de bain du rez-de-chaussée, ils soutiennent que la malfaçon fut reconnue par la Décision initiale, que l'Entrepreneur n'a pas effectué la modification au mur du corridor qui y était ordonnée, que la moulure ajoutée ne fait que camoufler l'excédent de cloison, et que l'Entrepreneur, qui admet avoir constaté l'erreur aux plans et modifié la cloison sans les en informer, a manqué à ses obligations de renseignement et de résultat. Ils invoquent notamment les affaires Rioux, Ruthven, Gentile, Construction Réal Landry, Cran-Québec II et Banque de Montréal c. Bail, et demandent que le correctif soit déclaré insuffisant et que la situation soit corrigée à sa source, dont ils évaluent le coût à plus de 16 000 \$⁶⁴.
- [71] Quant aux travaux de plâtrage et de peinture (point 3 de la Décision 13865 et points 4 et 6 de la Décision 14320), ils soutiennent que les retouches, effectuées par les mêmes ouvriers, ne produisent pas un fini conforme, que le nombre d'interventions ne suffit pas à établir la conformité, et que le Guide de performance de l'APCHQ ne remplace pas l'analyse juridique de la malfaçon.
- [72] Quant à la finition extérieure (point 2 de la Décision 14320), ils soutiennent que le caractère incomplet de la finition est admis, qu'aucun document n'établit qu'ils auraient accepté que la membrane demeure exposée, et que la visibilité physique de la membrane pendant les travaux ne signifie pas qu'ils devaient comprendre qu'il s'agissait de l'état final de l'ouvrage, l'inspection pré réception ayant de surcroît eu lieu en fin de journée, sous la pluie, et dans un contexte de pression. Ils invoquent notamment les affaires Bergeron c. 9143-1718 Québec inc., Syndicat de copropriété « Le Carré Rosemont-Boyer » et 9121-1276 Québec inc. c. Côté, cette dernière impliquant le même Entrepreneur, de même que l'affaire Rioux par analogie⁶⁵.
- [73] Quant au carreau de céramique (point 3 de la Décision 14320), ils soutiennent que le remplacement d'un carreau dans un sens perpendiculaire aux carreaux adjacents constitue une discordance objective, qu'aucune fiche technique n'autorisait une telle pose, et que l'Administrateur a lui-même reconnu que ce point fut dénoncé dans le délai applicable.
- [74] Ils demandent enfin de prendre acte de l'ordonnance annoncée quant au point 5 de la Décision 14320, et le remboursement des frais de Mme Ayotte en vertu de l'article 124 du Règlement⁶⁶.

L'Entrepreneur

⁶³ Complément de plaidoirie des Bénéficiaires, p. 2.

⁶⁴ Plaidoirie écrite des Bénéficiaires, p. 5-6; Complément de plaidoirie des Bénéficiaires, p. 3-6; Pièce B-5.

⁶⁵ Plaidoirie écrite des Bénéficiaires, p. 7-8; Complément de plaidoirie des Bénéficiaires, p. 7-8.

⁶⁶ Pièce B-14; Complément de plaidoirie des Bénéficiaires, p. 10-11.

- [75] L'Entrepreneur plaide que les Bénéficiaires ne se sont pas déchargés de leur fardeau de démontrer le caractère erroné des décisions de l'Administrateur⁶⁷, que le rapport de Mme Ayotte, préparé avant les dénonciations et les travaux correctifs, et muet sur plusieurs des points en litige, ne saurait avoir la force probante du rapport de son expert, M. Bergeron.
- [76] Quant à la porte de la salle de bain, il soutient que la cloison respecte le plan à l'intérieur d'une marge acceptable, que sa marge de manœuvre était limitée par les modifications aux plans apportées par les Bénéficiaires, le format de la porte escamotable et les composantes avoisinantes, et que la moulure installée est suffisante et conforme aux règles de l'art⁶⁸.
- [77] Quant aux points de plâtrage et de peinture, il soutient qu'observés selon la méthode du Guide de performance de l'APCHQ, les travaux ne présentent aucune malfaçon, l'Administrateur étant le seul tiers à avoir constaté l'état des lieux avant et après les retouches⁶⁹.
- [78] Quant à la finition extérieure, il soutient qu'il s'agit, le cas échéant, d'une malfaçon apparente qui n'a pas été dénoncée au moment de la réception ou dans les trois (3) jours suivants, et subsidiairement, que la finition ne faisait pas partie de son contrat, la dalle de béton ayant été confiée par les Bénéficiaires à un tiers⁷⁰.
- [79] Quant au carreau de céramique, il soutient que la situation fut dénoncée tardivement et qu'aucun plan de pose, devis ou fiche technique n'imposait une orientation, les carreaux ayant été posés de façon aléatoire conformément aux instructions des Bénéficiaires⁷¹.
- [80] Il admet toutefois la déficience de peinture visée au point 5 de la Décision 14320, et demande le rejet de la demande d'arbitrage pour le surplus⁷².

L'Administrateur

- [81] L'Administrateur plaide que le débat relatif à la porte de la salle de bain porte sur la méthode corrective, laquelle appartient à l'Entrepreneur, et que la solution retenue est conforme au principe de la proportionnalité, plutôt que de démolir une cloison afin de la décaler de deux (2) pouces et de refaire l'ensemble des finis⁷³.
- [82] Quant à la finition extérieure et au carreau de céramique, il plaide que ces situations étaient visibles lors de la réception, sans avoir été dénoncées au moment de la réception ou dans les trois (3) jours suivants, qu'aucune preuve d'une incapacité de les dénoncer ne fut faite, et que le crépi, au surplus, était

⁶⁷ Plaidoirie écrite de l'Entrepreneur du 25 septembre 2026, par. 16-29. Les renvois à la plaidoirie écrite de l'Entrepreneur visent la version du 25 septembre 2026, dont la numérotation des paragraphes reprend à 1 à la section relative au carreau de céramique (p. 12); les renvois à cette seconde série de paragraphes sont précédés de la mention « 2e série ».

⁶⁸ Ibid., par. 30-37.

⁶⁹ Ibid., par. 38-48.

⁷⁰ Ibid., par. 49-62.

⁷¹ Ibid., 2e série, par. 1-11.

⁷² Ibid., par. 15 et 2e série, par. 19.

⁷³ Transcription de l'audience, 2e partie, 3:34:01.

exclu du Contrat⁷⁴.

- [83] Quant aux travaux de plâtrage et de peinture, il plaide que la preuve photographique est contradictoire et que les travaux correctifs répondent au critère d'esthétisme applicable⁷⁵. Il rappelle enfin que le Règlement ne prévoit pas de compensation monétaire⁷⁶, et demande au Tribunal arbitral d'apprécier la pertinence des frais de Mme Ayotte au regard de l'article 124 du Règlement⁷⁷.

LE DROIT

- [84] Le présent arbitrage est tenu en vertu du Règlement, l'Immeuble étant un bâtiment non détenu en copropriété divise.
- [85] Le Règlement prévoit à son article 19 que le bénéficiaire ou l'entrepreneur insatisfait d'une décision de l'administrateur peut soumettre le différend à l'arbitrage, et à son article 116 que l'arbitre « statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »
- [86] Le Règlement définit la réception du bâtiment à son article 8 :
- 8.** [...] « réception du bâtiment »: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.
- [87] Le Règlement prévoit à son article 10 que la garantie couvre notamment :
- 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 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 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 préreception;
- 3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la

⁷⁴ Transcription de l'audience, 2e partie, 3:34:01 (suite de la plaidoirie).

⁷⁵ Ibid.

⁷⁶ Transcription de l'audience, 2e partie, 3:43:08.

⁷⁷ Transcription de l'audience, 2e partie, 3:43:55.

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;

- [88] Le Règlement prévoit également le mécanisme de l'inspection pré réception à son article 17 :

17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

Lors de cette inspection, le bénéficiaire et l'entrepreneur identifient ce qu'il reste à parachever et les vices et malfaçons apparents qui sont à corriger. Le bénéficiaire et l'entrepreneur conviennent lors de cette inspection d'un délai qui ne peut pas dépasser 6 mois pour la réalisation de ces travaux de parachèvement et de correction.

- [89] Le Règlement prévoit les situations où le non-respect d'un délai ne peut être opposé au bénéficiaire à son article 19.1 :

19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

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

- [90] Le Règlement prévoit enfin, quant aux coûts de l'arbitrage et aux frais d'expertise, ce qui suit :

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

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. [...]

- [91] Les articles pertinents du Code civil du Québec se lisent comme suit⁷⁸ :

1399. Le consentement doit être libre et éclairé.

Il peut être vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion.

⁷⁸ Code civil du Québec, RLRQ, c. CCQ-1991, à jour au 10 juin 2026; Règlement, à jour au 15 avril 2026.

1402. La crainte d'un préjudice sérieux pouvant porter atteinte à la personne ou aux biens de l'une des parties vicie le consentement donné par elle, lorsque cette crainte est provoquée par la violence ou la menace de l'autre partie ou à sa connaissance.

Le préjudice appréhendé peut aussi se rapporter à une autre personne ou à ses biens et il s'apprécie suivant les circonstances.

1403. La crainte inspirée par l'exercice abusif d'un droit ou d'une autorité ou par la menace d'un tel exercice vicie le consentement.

1726. [...] Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

2099. L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.

2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

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

2113. Le client qui accepte sans réserve, conserve, néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents.

2120. L'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

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.

JURISPRUDENCE – CADRE D'ANALYSE

Fardeau de la preuve et nature du recours

- [92] En matière d'arbitrage en vertu du Règlement, le fardeau de la preuve repose sur les Bénéficiaires, en demande, qui doivent convaincre le Tribunal arbitral, selon la prépondérance de la preuve, que les décisions de l'Administrateur devraient être renversées, ce qu'ils reconnaissent d'ailleurs⁷⁹, avec la nuance que, lorsqu'une malfaçon est reconnue par l'Administrateur, leur fardeau se limite à prouver que « les solutions préconisées par l'[A]dministrateur ne sont pas conformes au [Règlement] et n'auront pas vraisemblablement l'effet correctif recherché d'assurer selon l'article 10 »⁸⁰.
- [93] Le Règlement est d'ordre public, et l'obligation de l'Administrateur à titre de caution de l'Entrepreneur n'est « ni illimitée ni inconditionnelle », variant notamment selon que le manquement survient avant ou après la réception du bâtiment⁸¹.
- [94] Un recours en vertu du Règlement est par ailleurs limité : il n'est ni une action en diminution de prix ni une action en dommages-intérêts, les droits résiduels des parties pouvant, le cas échéant, être exercés devant les tribunaux de droit commun⁸².

La malfaçon et l'obligation de résultat

- [95] La malfaçon est une imperfection rendant l'ouvrage non conforme au modèle originellement prévu, soit aux conditions contractuelles, soit, à défaut, aux règles de l'art⁸³.
- [96] L'obligation de l'Entrepreneur en est une de résultat, de sorte qu'il ne peut s'en dégager en plaçant qu'il a fait de son mieux⁸⁴. Il ne peut non plus se dégager de sa responsabilité en invoquant une erreur dans les plans et devis : il doit s'assurer de l'exactitude des mesures et des données qu'ils contiennent, même lorsqu'ils ont été préparés par un professionnel engagé par le client, et les vérifier préalablement à leur mise en application, étant en faute lorsqu'une erreur aurait dû être décelée par lui⁸⁵.
- [97] Pour autant, l'Entrepreneur a le libre choix des moyens d'exécution, incluant le

⁷⁹ Sissoko et Gestion immobilière Cardinal inc., 2023 CanLII 149269 (QC OAGBRN), par. 86-88, <https://canlii.ca/t/k76l2>; Syndicat du 2685 de Rushbrooke c. Les développements immobiliers BCG inc., 2019 CanLII 51204 (QC OAGBRN), par. 112, <https://canlii.ca/t/j0twp>

⁸⁰ Construction Réal Landry inc. c. Rae, 2011 QCCA 1851, par. 20 (citant la sentence arbitrale, par. 130), <https://canlii.ca/t/fncfl>

⁸¹ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, 2004 CanLII 47872 (QC CA), par. 11 et 13, <https://canlii.ca/t/1jqvr>

⁸² Construction Réal Landry inc. c. Rae, 2011 QCCA 1851, par. 24 (citant la sentence arbitrale, par. 151-154) et 28, <https://canlii.ca/t/fncfl>

⁸³ Desrochers c. 2533-0838 Québec inc., 2016 QCCA 825, par. 15, <https://canlii.ca/t/grnx6>; Sissoko et Gestion immobilière Cardinal inc., précitée, par. 91, <https://canlii.ca/t/k76l2>

⁸⁴ Ruthven et Construction G.P. Bertrand inc., 2025 CanLII 40418 (QC OAGBRN), par. 10-12, <https://canlii.ca/t/kbxrq>; Rioux et Construction SMB Dallaire inc., 2023 CanLII 102829 (QC OAGBRN), par. 113, <https://canlii.ca/t/k106t>

⁸⁵ Ruthven et Construction G.P. Bertrand inc., précitée, par. 12 (citant V. Karim, par. 1782-1783), <https://canlii.ca/t/kbxrq>

choix des correctifs et de la méthode de correction, sujet à son obligation de résultat⁸⁶.

- [98] À cet égard, la Cour d'appel a confirmé le caractère raisonnable d'une sentence arbitrale établissant que, pour réussir, le bénéficiaire devait démontrer que la solution retenue n'est pas conforme au Règlement et n'aura vraisemblablement pas l'effet correctif recherché, la question n'étant pas de retenir « la solution qui serait idéale », ni celle « qui paraîtrait parfaitement satisfaisante », mais celle qui assurera la réparation de la malfaçon⁸⁷.
- [99] Tant avant que pendant l'exécution du contrat, l'entrepreneur ne peut fermer les yeux sur les écueils qu'il observe et qui peuvent affecter la qualité de l'ouvrage, et doit en informer son client⁸⁸; le client, pour sa part, est redevable d'une obligation de renseignement envers l'entrepreneur, et son expertise englobe celle des professionnels qu'il retient⁸⁹.

Les tolérances de finition

- [100] Le Guide de performance de l'APCHQ ne constitue pas une norme obligatoire de l'industrie et ne peut en soi constituer la règle de l'art; le Tribunal arbitral et les experts ne peuvent s'y référer « qu'avec précaution et à titre indicatif »⁹⁰.

Le caractère apparent et le délai de dénonciation

- [101] Est apparente la malfaçon qui peut être constatée par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert (article 1726 al. 2 C.c.Q.). La malfaçon apparente n'est couverte que si elle est dénoncée, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours qui suivent la réception (article 10 (2°) du Règlement), le délai de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur prévu à l'article 10 du Règlement étant de rigueur⁹¹.
- [102] Ce délai ne peut toutefois être opposé au bénéficiaire lorsque le processus d'inspection pré réception prévu à l'article 17 du Règlement a été bafoué par l'entrepreneur, ou lorsque le bénéficiaire a été amené à outrepasser le délai à la suite des représentations de l'entrepreneur (article 19.1 du Règlement)⁹².

La crainte comme vice de consentement

⁸⁶ Article 2099 C.c.Q.; Tighilet c. Habitations Socam inc., 2019 CanLII 103632 (QC OAGBRN), par. 71, <https://canlii.ca/t/j3634>

⁸⁷ Construction Réal Landry inc. c. Rae, précitée, par. 20 (citant la sentence arbitrale, par. 130 et 135-138) et 27, <https://canlii.ca/t/fncfl>

⁸⁸ Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc., 2020 QCCA 91, par. 34, <https://canlii.ca/t/j4tfm>

⁸⁹ Ibid., par. 37-39, <https://canlii.ca/t/j4tfm>; Banque de Montréal c. Bail Ltée, [1992] 2 RCS 554, 1992 CanLII 71 (CSC), <https://canlii.ca/t/1fs9f>

⁹⁰ Entreprises Stévalka inc. c. Farah, 2014 QCCS 1842, par. 68, <https://canlii.ca/t/g6qcb>

⁹¹ Habitations La Rémoise inc. c. Constructions De Castel inc., 2010 CanLII 36093 (QC OAGBRN), par. 59-61, <https://canlii.ca/t/2bch7> (dans le contexte de l'article 10 (4°) du Règlement); Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, précitée, par. 11, <https://canlii.ca/t/1jgvr>

⁹² Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins), 2018 CanLII 132576 (QC OAGBRN), par. 165-166, <https://canlii.ca/t/hxr3v>; Tétreault et Construction Mera inc., 2024 CanLII 132665 (QC OAGBRN), par. 99-103, <https://canlii.ca/t/k8qjc>; Rioux et Construction SMB Dallaire inc., précitée, par. 93, <https://canlii.ca/t/k106t>

- [103] La crainte vicie le consentement lorsqu'elle porte sur un préjudice sérieux, qu'elle est provoquée par la violence ou la menace de l'autre partie ou à sa connaissance, et qu'elle a été déterminante (articles 1399 et 1402 C.c.Q.); le fardeau de l'établir, par une preuve prépondérante, repose sur la partie qui l'invoque⁹³.
- [104] Un contexte de pression, voire un état de nécessité, ne suffit pas en soi à vicier le consentement : il faut un avantage indu tiré de mauvaise foi par le cocontractant ou une menace d'une intensité telle qu'elle ôte au contractant son libre choix⁹⁴. Une « simple pression psychologique » ou des discussions tenues dans le cours normal des négociations, même insistantes, ne constituent pas des menaces au sens de l'article 1402 C.c.Q.⁹⁵.

L'équité

- [105] L'arbitre peut faire appel à l'équité lorsque l'application littérale du Règlement ne permet pas de remédier à une situation donnée ou entraînerait une injustice, disposant ainsi d'une « certaine marge de manœuvre pour disposer au mieux des différends »⁹⁶; ce pouvoir « exceptionnel et rare en droit civil » n'est pas limité à certains articles du Règlement, mais son exercice doit être suffisamment motivé⁹⁷.

Les frais d'expertise

- [106] Les critères de l'article 124 du Règlement sont le gain de cause total ou partiel du demandeur, le caractère raisonnable des frais et la pertinence de l'expertise⁹⁸, les frais d'expertise visés étant ceux destinés au processus d'arbitrage⁹⁹; les frais d'une inspection pré réception, préparée dans l'optique de la réception, ont ainsi été jugés non remboursables¹⁰⁰.

ANALYSE

Remarques préliminaires

- [107] Avant d'aborder chacun des points en litige, le Tribunal arbitral ne peut passer sous silence le contexte dans lequel s'inscrit le présent arbitrage.
- [108] Tel qu'il appert de la preuve et des plaidoiries, le présent dossier ne constitue qu'un pan d'un différend nettement plus large entre les parties, lequel porte notamment sur le coût final du projet, passé d'une soumission de 329 847,00 \$, taxes en sus, à un coût que les Bénéficiaires chiffrent à quelque 707 000 \$, et

⁹³ Vigneault c. Tremblay, 2014 QCCS 2159, par. 66, <https://canlii.ca/t/g6zwh>; article 2803 C.c.Q.

⁹⁴ Hydro-Québec c. Construction Polaris inc., 2019 QCCA 990, par. 25-26, <https://canlii.ca/t/j0ttm>

⁹⁵ Vigneault c. Tremblay, précitée, par. 83 et 106, <https://canlii.ca/t/g6zwh>; Paquette c. Lambert, 2012 QCCS 471, par. 46 et 48, <https://canlii.ca/t/fq61h>

⁹⁶ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis, 2007 QCCS 4701, par. 46, 66 et 75, <https://canlii.ca/t/1tf2s>

⁹⁷ Groupe Construction Design 450 inc. c. Morissette, 2023 QCCS 3827, par. 93 et 105-143, notamment par. 112, <https://canlii.ca/t/k0lg3>

⁹⁸ Ruthven et Construction G.P. Bertrand inc., précitée, par. 180-181, <https://canlii.ca/t/kbxrq>

⁹⁹ Ibid., par. 178, <https://canlii.ca/t/kbxrq>

¹⁰⁰ Syndicat du 2685 de Rushbrooke c. Les développements immobiliers BCG inc., précitée, par. 135, <https://canlii.ca/t/j0twp>

qui s'est traduit, selon le témoignage de M. Tremblay et les plaidoiries des Bénéficiaires, par des mises en demeure réciproques, une plainte auprès de la Régie du bâtiment du Québec et un recours devant la Cour du Québec, bien que ce dernier élément n'ait pas été autrement mis en preuve.

- [109] À l'audience, les émotions furent vives de part et d'autre par moments, et la relation entre les parties, décrite par tous comme cordiale et empreinte de confiance à l'origine, s'est manifestement dégradée au point de devenir un conflit personnel. Le Tribunal arbitral en retient l'impression que certains des points soumis relèvent moins d'un différend usuel en matière de construction que du désaccord global entre les parties, lequel semble avoir amené chacune d'elles à scruter chaque élément de leur relation contractuelle, et semble avoir motivé, du moins en partie, certains des recours et réclamations des parties. Il est regrettable de constater qu'un projet ayant débuté sous de si bons auspices ait mené à une telle détérioration.
- [110] Nonobstant ce qui précède, les parties ont toutes livré un travail soigné et de qualité, des arguments motivés, fondés sur les faits et sur le droit, et une recherche rigoureuse, ce qui mérite d'être souligné pour chacune d'entre elles.
- [111] Le Tribunal arbitral rappelle néanmoins que sa compétence est circonscrite par le Règlement : il ne lui appartient pas de trancher le différend contractuel ou financier global des parties, notamment quant au prix, aux extras facturés, à la nature « clé en main » ou non du Contrat, ou à la valeur de l'Immeuble, lesquels demeurent, le cas échéant, du ressort des tribunaux de droit commun¹⁰¹. Chacun des points en litige sera donc analysé à la seule lumière du Règlement et de la preuve administrée.

Le moyen fondé sur le vice de consentement lors de l'inspection pré réception

- [112] Les Bénéficiaires soutiennent que leur consentement lors de l'inspection pré réception n'aurait été ni libre ni éclairé, en raison de la pression exercée par les représentants de l'Entrepreneur. Bien qu'ils ne demandent pas formellement l'annulation de la réception ou du formulaire d'inspection pré réception, ce moyen sous-tend leur position quant aux éléments qui n'y furent pas consignés, et le Tribunal arbitral l'examinera en premier lieu.
- [113] Rappelons que ce fardeau, exposé ci-haut, est exigeant : un contexte de pression, même réel, ne suffit pas, et il faut une menace d'une intensité telle qu'elle ôte au contractant son libre choix, ou un avantage indu tiré de mauvaise foi par le cocontractant¹⁰².
- [114] Or, la preuve ne permet pas d'atteindre ce seuil.
- [115] D'une part, le Tribunal arbitral ne doute pas que l'inspection pré réception, tenue en fin de journée, sous la pluie, dans un contexte où la relation entre les parties se détériorait, se soit déroulée dans une ambiance tendue, ni que les

¹⁰¹ Construction Réal Landry inc. c. Rae, précitée, pars. 24 et 28, <https://canlii.ca/t/fncfl>

¹⁰² Hydro-Québec c. Construction Polaris inc., précitée, par. 26, <https://canlii.ca/t/j0ttm>; Vigneault c. Tremblay, précitée, pars. 66 et 106, <https://canlii.ca/t/g6zwh>; Paquette c. Lambert, précitée, par. 48, <https://canlii.ca/t/fq61h>

Bénéficiaires s'y soient sentis pressés. Néanmoins, la preuve ne révèle aucune menace d'un préjudice sérieux à leur personne ou à leurs biens au sens de l'article 1402 C.c.Q., ni l'exercice abusif d'un droit au sens de l'article 1403 C.c.Q., ni un quelconque avantage qu'aurait obtenu l'Entrepreneur à la faveur de cette pression.

- [116] D'autre part, et surtout, la preuve démontre que les Bénéficiaires ont participé à l'inspection pré réception de façon éclairée et active. Ils avaient fait inspecter l'Immeuble par leur propre inspectrice deux (2) jours plus tôt, avaient « tous les points en tête » et les ont soulevés lors de la visite, « du moins la plupart »¹⁰³. Le formulaire comporte de nombreuses annotations, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, les Bénéficiaires ayant coché la case « Réception – avec réserve »¹⁰⁴, et ils ont, de surcroît, dénoncé à l'Entrepreneur le rapport de leur inspectrice dans les trois (3) jours suivant la réception¹⁰⁵. Il ne s'agit pas là du comportement de personnes dont la volonté aurait été forcée¹⁰⁶.
- [117] Le Tribunal arbitral a également examiné ce moyen sous l'angle des articles 17 et 19.1 du Règlement, à savoir si le processus d'inspection pré réception aurait été bafoué par l'Entrepreneur au point de rendre inopposable le délai de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, comme ce fut le cas lorsqu'un entrepreneur refusa la présence de l'inspecteur du bénéficiaire ou ne procéda pas à l'inspection conjointe¹⁰⁷. Tel n'est pas le cas en l'espèce : l'inspection fut tenue conjointement, à partir de la liste préétablie de l'Administrateur, les Bénéficiaires étant assistés du rapport de l'inspectrice de leur choix.
- [118] Quant au témoignage de M. Gagnon selon lequel certains points n'auraient pas été inscrits au formulaire à la suite des propos des représentants de l'Entrepreneur¹⁰⁸, il demeure général et ne vise ni la membrane extérieure ni le carreau de céramique, lesquels font l'objet du présent arbitrage. Au contraire, le formulaire démontre que le crépi de béton et la dalle de béton furent expressément abordés lors de l'inspection, et consignés comme ne faisant pas partie du Contrat¹⁰⁹.
- [119] Ce moyen doit échouer.

Point 2 de la Décision 13865 – Ouverture de la porte de la salle de bain du rez-de-chaussée

- [120] Ce point constitue, de l'avis du Tribunal arbitral, le plus litigieux, le plus débattu et le plus délicat du présent arbitrage. Il est acquis que la Décision initiale, qui ne fut soumise à l'arbitrage par aucune des parties, a reconnu la situation de la porte de la salle de bain du rez-de-chaussée à titre de malfaçon apparente dénoncée dans le délai prévu au Règlement, et a ordonné à l'Entrepreneur de «

¹⁰³ Transcription de l'audience, 1re partie, 1:22:22 à 1:22:52

¹⁰⁴ Pièce A-7

¹⁰⁵ Pièce B-13, p. 6

¹⁰⁶ Vigneault c. Tremblay, précitée, par. 83, <https://canlii.ca/t/q6zwh>

¹⁰⁷ Tétrault et Construction Mera inc., précitée, pars. 99-103, <https://canlii.ca/t/k8qjc>; Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins), précitée, pars. 165-166, <https://canlii.ca/t/hxr3v>

¹⁰⁸ Transcription de l'audience, 1re partie, 1:49:47

¹⁰⁹ Pièce A-7, p. 2 de 4, points 2.2 et 6.2, et p. 4 de 4, Notes

procéder aux travaux de modification au mur du corridor pour assurer un fonctionnement adéquat de la porte coulissante »¹¹⁰. Le débat porte donc sur la mesure corrective retenue par l'Entrepreneur, et non sur l'existence de la malfaçon initiale, comme le soulignent à juste titre les Bénéficiaires.

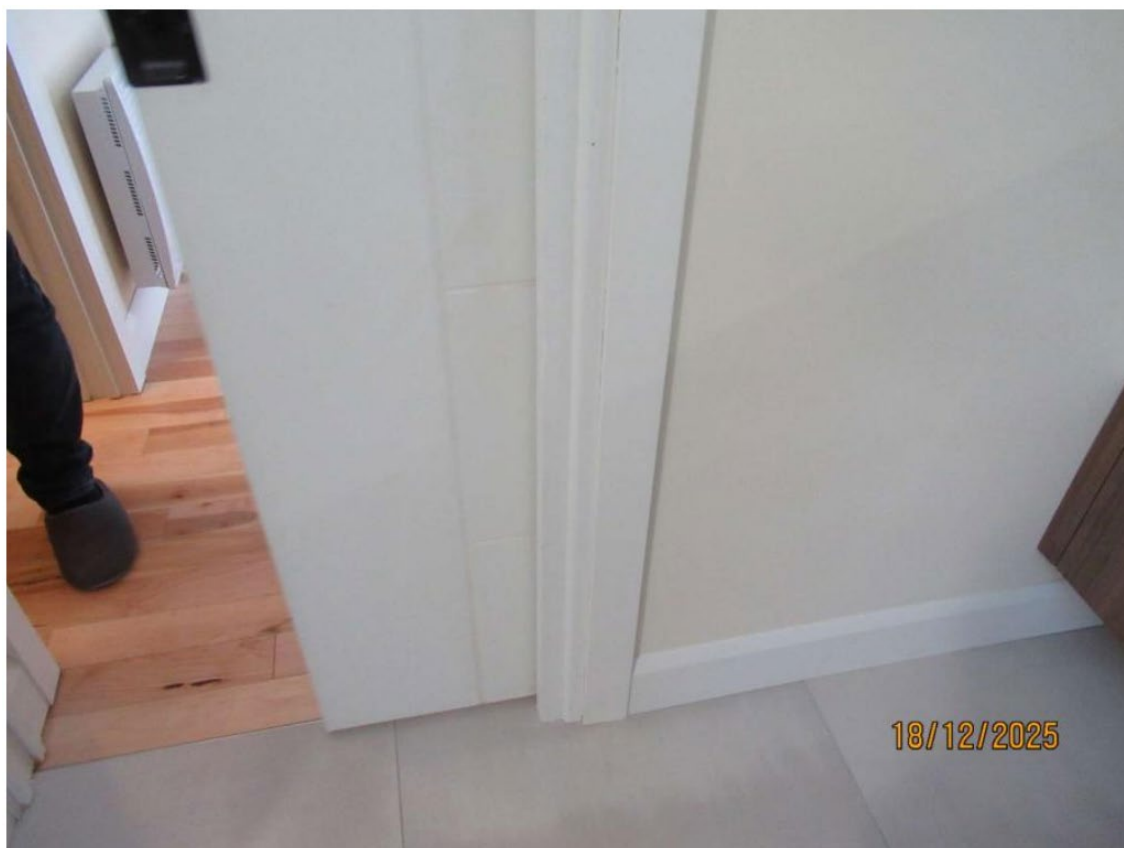
- [121] Cette mesure corrective consista, plutôt qu'à modifier la cloison du corridor, à ajouter une moulure au cadrage intérieur de la porte coulissante afin de dissimuler l'excédent de cloison visible dans l'ouverture de portes à créer un angle droit entre la cloison et la moulure ainsi ajoutée, tel qu'il appert des photographies suivantes, reproduites à la Décision initiale et à la Décision 13865, lesquelles montrent la situation avant et après les correctifs¹¹¹ :



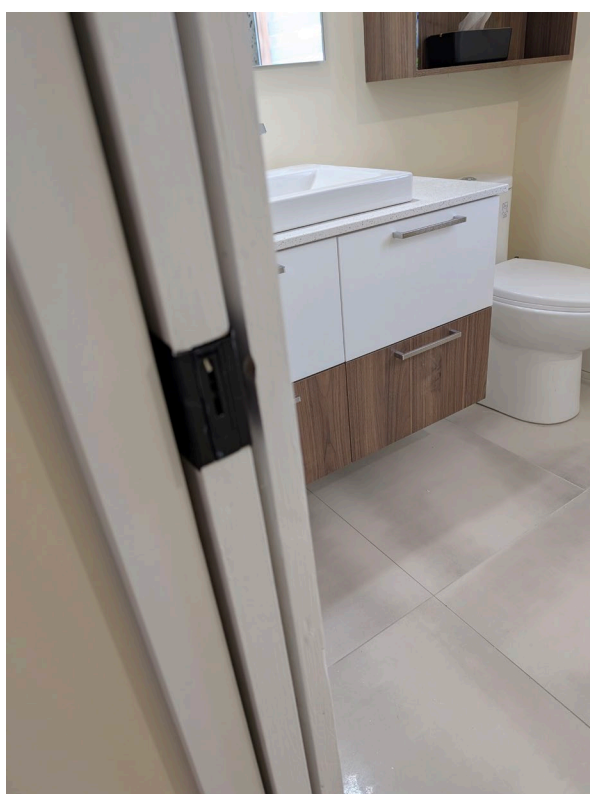
Porte avant les correctifs

¹¹⁰ Pièce B-13, p. 6

¹¹¹ Pièce A-2, p. 6



Moulure ajoutée du côté salle de bains



Angle droit créé par la moulure ajoutée

- [122] Ce correctif n'a pas augmenté la largeur nette de celle-ci (bien qu'elle l'ait techniquement réduite, du côté de la salle de bain uniquement), que Mme Ayotte mesurait déjà à 28 pouces en juin 2025 alors que le plan prévoit une porte de 30 pouces.
- [123] Les Bénéficiaires plaident essentiellement que l'Entrepreneur ne s'est pas conformé à la Décision initiale, laquelle visait « des travaux de modification au mur du corridor ». Or, la Décision initiale précisait l'objectif de ces travaux, soit « assurer un fonctionnement adéquat de la porte coulissante », et l'Administrateur, qui n'impose généralement pas de méthode corrective, a par la suite jugé le résultat satisfaisant. Le choix des moyens d'exécution, incluant la méthode corrective, appartient à l'Entrepreneur, sous réserve de son obligation de résultat¹¹². Les Bénéficiaires le reconnaissent d'ailleurs¹¹³.
- [124] La question est donc celle du résultat : le correctif retenu répare-t-il la malfaçon? Rappelons qu'il ne s'agit pas de retenir la solution idéale, ni celle qui paraîtrait parfaitement satisfaisante aux Bénéficiaires, mais celle qui assure la réparation de la malfaçon¹¹⁴.
- [125] Avant d'y répondre, le Tribunal arbitral doit se prononcer sur la conduite de l'Entrepreneur, longuement débattue à l'audience. Celui-ci a d'abord expliqué que le plan prévoyait un corridor de 2 pieds 10 pouces, soit 34 pouces, inférieur à la largeur minimale de 36 pouces, de sorte qu'il aurait construit le corridor à 36 pouces, ce qui expliquerait le décalage¹¹⁵.
- [126] Le Tribunal arbitral trouve cette explication, également formulée par courriel par l'Entrepreneur¹¹⁶, particulièrement douteuse : l'élargissement du corridor aurait dû ajouter de l'espace plutôt qu'en retrancher, et M. McLean, questionné à ce sujet par le Tribunal arbitral, a reconnu que si le plan avait été suivi, le décalage aurait été de quatre (4) pouces plutôt que de deux (2) pouces¹¹⁷, avant d'indiquer qu'il n'avait pas utilisé cette cote pour implanter la cloison, mais plutôt les mesures prises à partir des fondations extérieures, les mesures du plan « se contrari[ant] un peu »¹¹⁸. Au surplus, le déplacement de la cloison aurait, dans les faits, également réglé la question de la largeur du corridor, et ce, précisément de deux (2) pouces.
- [127] L'Entrepreneur a également invoqué la présence, dans le mur de la salle de bain, de conduits de ventilation, de plomberie et de composantes électriques l'empêchant de reculer davantage le bâti de la porte escamotable¹¹⁹. Or, cette contrainte n'explique pas le positionnement de la cloison du corridor, laquelle n'est pas porteuse et qu'il est physiquement possible de déplacer, selon l'expert de l'Entrepreneur lui-même¹²⁰.

¹¹² Article 2099 C.c.Q.; Tighilet c. Habitations Socam inc., précitée, pars. 71 et 86-87, <https://canlii.ca/t/j3634>

¹¹³ Complément de plaidoirie des Bénéficiaires, p. 3

¹¹⁴ Construction Réal Landry inc. c. Rae, précitée, pars. 20 et 27, <https://canlii.ca/t/fncfl>

¹¹⁵ Transcription de l'audience, 2e partie, 15:50 à 16:26

¹¹⁶ Pièce A-17, p. 203 du cahier de l'Administrateur

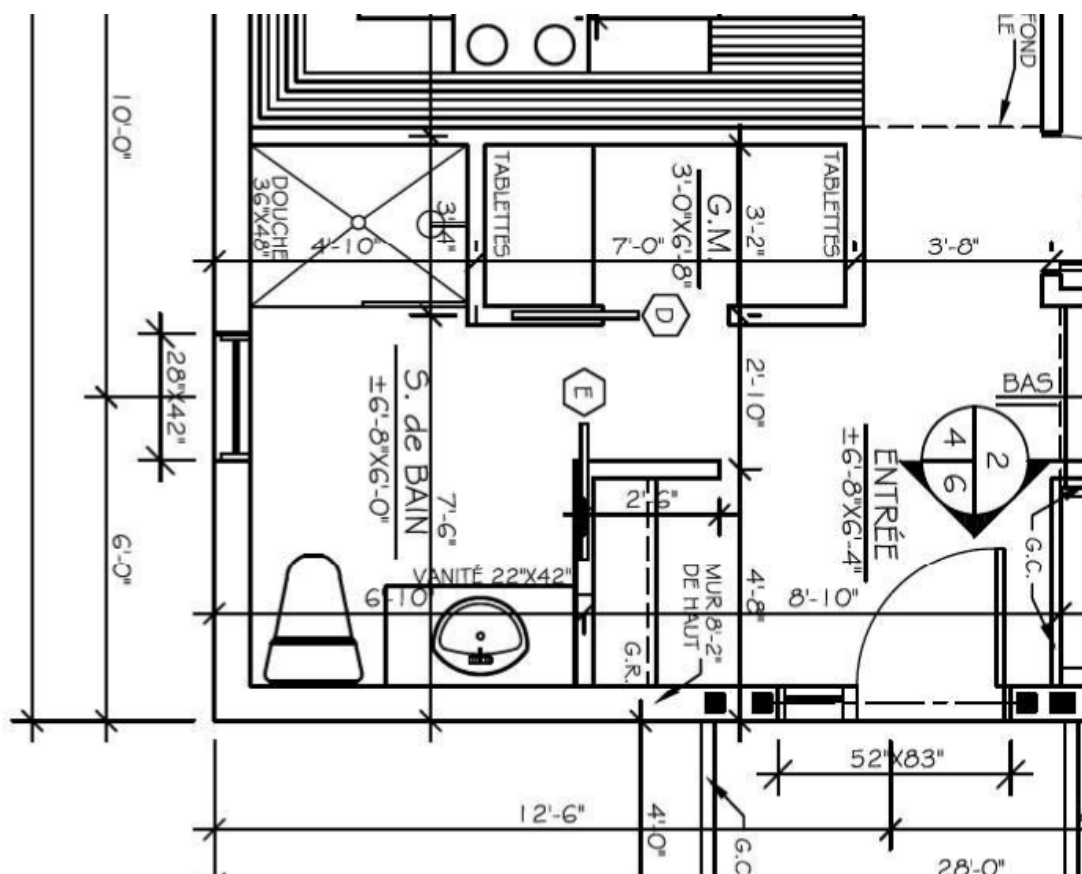
¹¹⁷ Transcription de l'audience, 2e partie, 1:12:51 à 1:15:14

¹¹⁸ Transcription de l'audience, 2e partie, 1:26:25 à 1:28:15

¹¹⁹ Transcription de l'audience, 2e partie, 18:46

¹²⁰ Transcription de l'audience, 2e partie, 2:58:57

- [128] Surtout, la porte coulissante elle-même fonctionnait déjà avant le correctif : M. McLean affirme avoir réussi à l'installer « à la bonne place », celle-ci n'empêchant personne d'entrer dans la salle de bain¹²¹, et M. Welcher confirme que « c'était uniquement la porte qui faisait défaut », l'excédent de cloison étant visible dans le cadre de la porte, ce qu'il a dissimulé au moyen d'une moulure¹²². Le déplacement de la cloison n'aurait donc pas affecté le fonctionnement de la porte, mais aurait aligné la cloison avec l'ouverture, tel que le prévoyait le plan – une photographie démontre par ailleurs que, même avant les travaux correctifs, la porte coulissante de la salle de bain se fermait complètement¹²³.
- [129] Il appert par ailleurs de la preuve que les plans comportaient eux-mêmes deux (2) imprécisions (ou erreurs) à cet endroit : d'une part, la largeur du corridor y est indiquée à 2 pieds 10 pouces, inférieure à la largeur minimale de 36 pouces, selon la preuve soumise; d'autre part, la cote de 4 pieds 8 pouces positionnant la cloison ne tient compte ni du bâti de 60 pouces de la porte escamotable ni des moulures, de sorte que, tel que l'explique M. Bergeron, l'angle droit que le plan dessine entre la cloison et l'ouverture de la porte ne pouvait être obtenu tel quel une fois l'assemblage réalisé¹²⁴, le tout tel qu'il appert notamment de l'extrait suivant du plan du rez-de-chaussée¹²⁵ :



¹²¹ Transcription de l'audience, 2e partie, 57:50 à 58:59 et 1:01:28

¹²² Transcription de l'audience, 2e partie, 1:57:55

¹²³ Pièce A-2, p. 6 (photographie de gauche)

¹²⁴ Transcription de l'audience, 2e partie, 2:23:38 à 2:29:16

¹²⁵ Pièce A-17, plan SBA-1603, feuille 4-7 (p. 208 du cahier de pièces de l'Administrateur)

- [130] Cela dit, l'Entrepreneur a admis avoir constaté ces difficultés au moment même d'ériger les cloisons et d'installer le bâti de la porte, et avoir choisi d'implanter la cloison où il le jugeait approprié sans en aviser les Bénéficiaires, estimant n'avoir « pas de raison de l'appeler » et qu'il s'agit là de difficultés quotidiennes qu'un entrepreneur règle lui-même¹²⁶. Il savait donc, en érigeant la cloison, que celle-ci ne s'alignerait pas avec l'ouverture de la porte, contrairement au plan.
- [131] Ce faisant, l'Entrepreneur n'a pas agi avec la prudence et la diligence requises. Tant avant que pendant l'exécution du contrat, l'entrepreneur ne peut fermer les yeux sur les écueils qu'il observe et qui peuvent faire en sorte que l'ouvrage ne réponde pas aux objectifs du client; il doit en aviser celui-ci et, le cas échéant, le conseiller¹²⁷. Sa qualité lui impose « le devoir de ne pas se fermer les yeux devant les erreurs de l'architecte ou de l'ingénieur »¹²⁸, et il ne peut se dégager de sa responsabilité en invoquant une erreur dans les plans, devant plutôt s'assurer de l'exactitude des mesures qu'ils contiennent, même lorsqu'ils ont été préparés par un professionnel engagé par le client, et les vérifier avant leur mise en application¹²⁹.
- [132] Certes, l'entrepreneur qui a renseigné son client sur la difficulté, et dont le client exige néanmoins l'exécution selon les documents préparés par ses propres conseillers, peut s'en dégager¹³⁰; tel n'est toutefois pas le cas en l'espèce, l'absence d'avis étant admise. Fort de son expérience, l'Entrepreneur a plutôt choisi de s'écarter de la pratique usuelle, qui commandait, devant l'écart constaté entre le plan et la réalité du chantier, d'en aviser les Bénéficiaires ou d'échanger avec la technologie, et de trancher seul.
- [133] Le Contrat allait d'ailleurs dans ce sens. Il prévoit que le Vendeur « devra aviser sans délai l'Acheteur » de toute découverte survenant en cours de chantier qui occasionne l'exécution de travaux non prévus afin de rendre l'ouvrage conforme, que de tels changements « ne seront pas exécutés tant qu'ils ne seront pas acceptés par écrit » par les parties, et que le Vendeur n'est pas responsable du retard dans l'exécution des travaux qui ne provient pas de son fait¹³¹.
- [134] L'économie du Contrat voulait donc que l'Entrepreneur avise les Bénéficiaires de la situation et obtienne leurs instructions avant d'agir comme il l'a fait, sans craindre que le délai qui en résulterait lui soit reproché. Ayant décidé d'agir seul et sans instructions, l'Entrepreneur doit assumer les conséquences de sa décision, aussi complexes soient-elles dans les circonstances; il n'appartient pas aux Bénéficiaires de les subir, sous réserve des recours que l'Entrepreneur pourrait, le cas échéant, faire valoir contre la conceptrice des plans.
- [135] Les Bénéficiaires soutiennent par ailleurs qu'ils n'avaient d'autre choix que de

¹²⁶ Transcription de l'audience, 2e partie, 16:26 à 22:59, 57:50 à 58:59 et 1:01:28

¹²⁷ Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc., précitée, par. 34, <https://canlii.ca/t/j4tfm>; Rioux et Construction SMB Dallaire inc., précitée, par. 121, <https://canlii.ca/t/k106t>

¹²⁸ Rioux et Construction SMB Dallaire inc., précitée, par. 119 (citant Baudouin et Deslauriers), <https://canlii.ca/t/k106t>

¹²⁹ Ruthven et Construction G.P. Bertrand inc., précitée, par. 12 (citant V. Karim, pars. 1782-1783), <https://canlii.ca/t/kbxrq>

¹³⁰ Ibid. (citant V. Karim, par. 1781), <https://canlii.ca/t/kbxrq>

¹³¹ Pièce E-5, clauses 4.2.3 et 4.2.4 (p. 3 de 13) et clause 10.1 (p. 6 de 13)

recourir à cette technologie, vers laquelle l'Entrepreneur les aurait dirigés¹³². Après avoir entendu la preuve, le Tribunal arbitral retient plutôt qu'il s'agissait d'une suggestion de l'Entrepreneur, faite dans l'espoir de faciliter la coordination des travaux et la communication entre les intervenants, l'Entrepreneur et la technologie travaillant ensemble depuis longtemps.

- [136] Aucune preuve ne démontre que les Bénéficiaires étaient tenus de faire affaire avec elle, M. Tremblay reconnaissant qu'aucune condition du Contrat ne les y obligeait¹³³, ni que l'Entrepreneur aurait refusé de travailler avec un autre professionnel si les Bénéficiaires avaient véritablement souhaité en retenir un. Cette question n'est toutefois pas déterminante aux fins du Règlement, la responsabilité éventuelle de la technologie relevant des tribunaux de droit commun.
- [137] Quant à l'affaire 9222-7529 Québec inc. c. Cayer, invoquée à deux (2) reprises par les Bénéficiaires¹³⁴, elle rappelle que si la méthode de correction appartient habituellement à l'entrepreneur, celui-ci doit s'assurer qu'elle aura pour effet de rendre l'ouvrage conforme aux règles de l'art dans son ensemble, ce qui n'est pas contesté; elle portait toutefois sur la portée d'une décision de l'administrateur visant l'ensemble des murs d'un bâtiment, et non sur l'appréciation d'un correctif exécuté et jugé satisfaisant par le conciliateur, comme en l'espèce.
- [138] Ces constats, pertinents aux droits que les Bénéficiaires pourraient faire valoir devant les tribunaux de droit commun, ne répondent toutefois pas à la question que le Règlement pose au Tribunal arbitral, laquelle n'est pas celle de la faute, mais celle de savoir si les Bénéficiaires ont démontré que le correctif de l'Entrepreneur n'assure pas la réparation de la malfaçon reconnue par la Décision initiale.
- [139] Or, la porte, dans son état actuel, est fonctionnelle. Elle coulisse, se referme et permet l'accès à la salle de bain; M. Bergeron est d'avis que l'installation actuelle ne constitue pas une restriction significative ni ne nuit à la circulation¹³⁵, et M. Bérubé, qui a visité l'Immeuble avant et après le correctif, considère celui-ci satisfaisant¹³⁶. Bien que les Bénéficiaires aient évoqué la possibilité de « s'accrocher » dans le cadre de la porte, aucune preuve en ce sens ne fut administrée¹³⁷; la question demeure théorique, et la différence de largeur, minime.
- [140] La moulure ajoutée règle l'enjeu esthétique que constituait l'excédent de cloison visible dans l'ouverture, créant l'angle droit recherché par les plans initiaux et permettant d'accéder adéquatement au mécanisme de la porte du corridor, et aucune preuve ne démontre que la moulure elle-même serait non conforme aux règles de l'art. L'affaire Gentile, invoquée par les Bénéficiaires au soutien de la

¹³² Transcription de l'audience, 1re partie, 1:04:22

¹³³ Transcription de l'audience, 1re partie, 1:04:30 à 1:05:09

¹³⁴ Complément de plaidoirie des Bénéficiaires, p. 5; 9222-7529 Québec inc. c. Cayer et Bourbeau, CCAC S17-112201-NP, 16 août 2018 (Roland-Yves Gagné, arbitre), pars. 366-367, <https://t.soquij.ca/Ng9p2>

¹³⁵ Transcription de l'audience, 2e partie, 2:50:16

¹³⁶ Transcription de l'audience, 2e partie, 3:07:28 à 3:11:10

¹³⁷ Transcription de l'audience, 2e partie, 2:50:16 à 2:50:51

prétention qu'une malfaçon ne peut être corrigée par une autre malfaçon¹³⁸, se distingue nettement, puisqu'il y était question d'un carreau de remplacement de 24 pouces par 24 pouces, d'une teinte différente et « trop apparente », au centre de l'aire de circulation principale d'une entrée.

- [141] Par ailleurs, hormis le plan, lui-même imprécis à cet endroit, aucune preuve n'établit que l'ouverture nette de cette porte devait absolument être de 30 pouces plutôt que de 28 pouces afin d'être conforme aux règles de l'art ou à une norme de construction : aucune telle preuve autre que le plan n'a été invoquée ou mise en preuve à cet égard, M. Bergeron expliquant au surplus qu'une ouverture nette inférieure à la largeur du panneau est inhérente à une porte escamotable¹³⁹.
- [142] Les Bénéficiaires n'ont donc pas démontré, selon la prépondérance de la preuve, que le correctif retenu n'a vraisemblablement pas l'effet correctif recherché par la Décision initiale¹⁴⁰ : la porte fonctionne, l'excédent de cloison n'est plus visible, et le seul écart subsistant, soit le décalage de deux (2) pouces entre la cloison et l'ouverture, n'est rattaché ni à une norme ni à une atteinte à l'usage. C'est sur cette insuffisance de la preuve que repose le rejet de ce point.
- [143] Le Tribunal arbitral ajoute, à titre subsidiaire, deux (2) précisions.
- [144] D'une part, la conclusion eût vraisemblablement été différente s'il s'agissait d'un recours en dommages-intérêts devant les tribunaux de droit commun : le manquement de l'Entrepreneur à son obligation de renseignement, exposé ci-haut, est admis, et la question se serait alors posée en termes de responsabilité et de réparation par équivalent, et non de couverture du Plan, lequel ne prévoit ni indemnité ni action en dommages, avec un débat nécessaire quant au partage de responsabilité entre l'Entrepreneur et la technologue ayant conçu les plans (étant important de préciser, à titre de réserve significative, que celle-ci n'a pas témoigné, n'est point une partie à la présente instance, et n'a pu se défendre)¹⁴¹.
- [145] D'autre part, si le Tribunal arbitral avait dû faire appel à l'équité, ce qui n'est pas nécessaire en l'espèce, il n'aurait pas davantage ordonné le correctif recherché : la démolition et la reconstruction de la cloison du garde-robe de l'entrée afin de la décaler de deux (2) pouces impliqueraient la reprise des revêtements de plancher, de céramique, des murs et du plafond¹⁴², à un coût que les Bénéficiaires évaluent eux-mêmes à plus de 16 000 \$¹⁴³, sans compter la durée et complexité potentielle des travaux de finition, non précisés dans la soumission, pour un bénéfice qui se limite à l'alignement d'une cloison avec une ouverture de porte déjà fonctionnelle et dont l'aspect et l'angle droit recherché ont été réglés; une telle disproportion entre les travaux requis et l'avantage qui en découlerait serait contraire au principe de la proportionnalité et entraînerait une situation potentiellement injuste envers l'Entrepreneur que l'article 116 du Règlement permet d'éviter¹⁴⁴.

¹³⁸ Gentile et 9116-7056 Québec inc., 2020 CanLII 114734 (QC OAGBRN), par. 172, <https://canlii.ca/t/jf1j8>

¹³⁹ Transcription de l'audience, 2e partie, 2:20:52 à 2:23:30

¹⁴⁰ Construction Réal Landry inc. c. Rae, précitée, par. 20, <https://canlii.ca/t/fncfl>

¹⁴¹ Construction Réal Landry inc. c. Rae, précitée, pars. 24 et 28, <https://canlii.ca/t/fncfl>

¹⁴² Transcription de l'audience, 2e partie, 2:26:37 et 2:58:57

¹⁴³ Pièce B-5

¹⁴⁴ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis, précitée, pars. 66 et 75,

- [146] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant au point 2 de la Décision 13865 sera conséquemment rejetée, sous réserve des droits des Bénéficiaires de réclamer devant les tribunaux de droit commun, le cas échéant, les dommages qu'ils estiment avoir subis en raison de cette situation, que ce soit de l'Entrepreneur ou de la conceptrice des plans¹⁴⁵.

Point 3 de la Décision 13865 et points 4 et 6 de la Décision 14320 – Plâtrage et peinture

- [147] Ces trois (3) points portent sur la suffisance des retouches de plâtrage et de peinture effectuées par l'Entrepreneur, et seront traités ensemble.
- [148] Les Bénéficiaires ont raison de souligner que le Guide de performance de l'APCHQ n'est pas une norme obligatoire et ne remplace pas l'analyse juridique de la malfaçon¹⁴⁶. Il demeure toutefois un outil pertinent, à titre indicatif, afin d'apprécier de façon objective et reproductible l'esthétisme de surfaces finies, un fini de gypse peint n'ayant pas à être parfait lorsqu'il est observé à quelques centimètres, sous un éclairage rasant – dans ces circonstances, et bien que cela ne puisse être une norme applicable à chaque situation similaire, le Guide de performance de l'APCHQ propose une méthode d'analyse raisonnable.
- [149] Or, les Bénéficiaires reconnaissent eux-mêmes que leurs photographies ne furent pas toutes prises à une distance de deux (2) mètres, et que certaines sont antérieures aux correctifs¹⁴⁷, la chronologie de plusieurs d'entre elles demeurant incertaine, ce que le Tribunal arbitral a souligné à l'audience et trouve pour le moins préoccupant.
- [150] À l'inverse, M. Bergeron, observant les surfaces à la distance usuelle, ne constate aucune anomalie¹⁴⁸, et M. Bérubé, seul témoin indépendant des parties à avoir constaté l'état des lieux avant et après les retouches, considère que les travaux sont satisfaisants¹⁴⁹. Mme Ayotte, pour sa part, n'a pas revu l'Immeuble après les travaux correctifs. La preuve ne permet donc pas d'établir l'état actuel des surfaces, ni qu'un défaut subsiste lorsque celles-ci sont observées globalement, dans leur ensemble, après les travaux correctifs.
- [151] Quant au secteur de la poutre de la salle familiale du rez-de-jardin, la preuve révèle que la ligne résiduelle est liée à la largeur de la poutre d'ingénierie à cet endroit, que les parties en ont discuté dès l'inspection pré réception, et qu'une solution alternative fut proposée par l'Entrepreneur¹⁵⁰.
- [152] La preuve demeure contradictoire quant à l'option retenue par les Bénéficiaires, et ne permet pas de conclure, selon la prépondérance des probabilités, que l'état actuel constitue une malfaçon plutôt que la limite inhérente à la solution de plâtrage retenue par les Bénéficiaires selon les dires de l'Entrepreneur, version

<https://canlii.ca/t/1tf2s>; Groupe Construction Design 450 inc. c. Morissette, précitée, par. 112, <https://canlii.ca/t/k0lg3>

¹⁴⁵ Construction Réal Landry inc. c. Rae, précitée, pars. 24 et 28, <https://canlii.ca/t/fncfl>

¹⁴⁶ Entreprises Stévalka inc. c. Farah, précitée, par. 68, <https://canlii.ca/t/g6qcb>

¹⁴⁷ Complément de plaidoirie des Bénéficiaires, p. 6 et 9

¹⁴⁸ Transcription de l'audience, 2e partie, 2:09:58 et 2:30:05

¹⁴⁹ Transcription de l'audience, 2e partie, 3:11:19

¹⁵⁰ Transcription de l'audience, 1re partie, 1:49:47

que le Tribunal arbitral retient.

- [153] Dans ces circonstances, le fardeau de la preuve reposant sur les Bénéficiaires, le Tribunal arbitral en vient à la conclusion que ceux-ci ne démontrent pas, selon la prépondérance des probabilités, que l'Administrateur aurait mal tranché ces points.
- [154] Le Tribunal arbitral note au surplus, sans en faire un motif de sa décision, que la dénonciation du 18 octobre 2025 indique le 19 juin 2025, soit la date de la réception, comme date de première observation des déficiences visées aux points 4 et 6 de la Décision 14320¹⁵¹, alors que le formulaire d'inspection pré réception indique que le revêtement mural et les plafonds des corridors et du sous-sol furent vérifiés sans annotation¹⁵².
- [155] Des déficiences ainsi visibles lors de la réception, et non dénoncées au moment de celle-ci ou dans les trois (3) jours suivants, auraient vraisemblablement constitué des malfaçons apparentes non couvertes en vertu de l'article 10 (2°) du Règlement, question que l'Administrateur n'a toutefois pas tranchée, la dénonciation du 14 juillet 2025 comportant par ailleurs un point général visant de multiples retouches de peinture¹⁵³.
- [156] Les demandes d'arbitrage des Bénéficiaires quant au point 3 de la Décision 13865 et aux points 4 et 6 de la Décision 14320 seront conséquemment rejetées.

Point 5 de la Décision 14320 – Salle de bain du rez-de-jardin

- [157] L'Entrepreneur a admis, avant et durant l'audience, la déficience de peinture au-dessus du réservoir de la toilette de la salle de bain du rez-de-jardin, et s'est engagé à la corriger¹⁵⁴.
- [158] Le Tribunal arbitral prendra acte de cette admission et de cet engagement, et ordonnera à l'Entrepreneur de s'y conformer. Afin d'éviter tout débat subséquent quant à la portée de cet engagement, soulevé à juste titre par l'Administrateur¹⁵⁵, le Tribunal arbitral précise que l'ordonnance vise le mur de cette salle de bain où se trouve la toilette, et ce, uniquement afin d'assurer un fini uniforme sur l'ensemble de ce mur.
- [159] L'Entrepreneur pourra ne reprendre qu'une section du mur si le résultat s'harmonise avec le reste de la surface; il ne sera pas nécessaire de repeindre le mur en entier si cela n'est pas requis. Toutefois, si la reprise des seules surfaces à retoucher ne permet pas d'obtenir un fini uniforme, l'Entrepreneur devra repeindre la totalité de ce mur.
- [160] Les Bénéficiaires ne démontrent pas, pour le surplus de ce point, soit le plafond et la moulure découpée pour les interrupteurs, que l'Administrateur aurait mal

¹⁵¹ Pièce A-16

¹⁵² Pièce A-7, p. 3 de 4

¹⁵³ Pièce A-9

¹⁵⁴ Transcription de l'audience, 1re partie, 49:10 à 49:43; Plaidoirie écrite de l'Entrepreneur, par. 15

¹⁵⁵ Transcription de l'audience, 2e partie, 3:11:55

tranché, ceux-ci précisant d'ailleurs ne demander au Tribunal arbitral de statuer que sur les éléments demeurés véritablement en litige¹⁵⁶.

Point 2 de la Décision 14320 – Finition extérieure sous la porte-fenêtre et la fenêtre en coin

- [161] Ce point soulève deux (2) questions : celle de savoir si la finition sous la porte-fenêtre et la fenêtre en coin faisait partie des travaux de l'Entrepreneur, et celle du délai de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.
- [162] Sur la première question, la dénonciation du 18 octobre 2025 décrit la situation comme une finition « pas adéquate (bande 3M apparente) » sous la porte-fenêtre et la fenêtre en coin, observée pour la première fois le 18 septembre 2025 lors de la coulée de la dalle de béton de la terrasse¹⁵⁷.
- [163] L'Entrepreneur y répondit que la bande de 3M « est là pour empêcher l'eau de rentrer », que le Contrat ne prévoyait aucune finition de béton (crépi, pierre ou autre) et qu'il revenait aux Bénéficiaires d'en faire une¹⁵⁸, position que le conciliateur de l'Administrateur ne partagea pas¹⁵⁹ et que l'Entrepreneur réitère devant le Tribunal arbitral¹⁶⁰.
- [164] Le Tribunal arbitral ne retient pas cette position. Il ne s'agit pas ici du crépi, exclu du Contrat¹⁶¹, ni de la dalle de béton, que les Bénéficiaires ont choisi de confier à un tiers, mais de la finition du bas du revêtement extérieur et du seuil de la porte-fenêtre et de la fenêtre en coin, laquelle relève des travaux de revêtement extérieur exécutés par l'Entrepreneur.
- [165] Si la coordination des travaux pouvait favoriser la réalisation de cette finition après la coulée de la dalle, tel que l'expliquent M. McLean et M. Bergeron¹⁶² — explication raisonnable dans un contexte de chantier —, elle ne justifie pas de laisser inachevée la finition du revêtement extérieur et de la porte-fenêtre : le seuil de celle-ci pouvait être fini, quitte à ce que l'entrepreneur chargé de la dalle le reprenne, au besoin et à ses frais.
- [166] Cette explication ne rend d'ailleurs compte ni de la situation sous la fenêtre en coin, où aucune dalle n'était en cause, ni du fait que la membrane est exposée sous la porte-fenêtre et vers la fenêtre en coin, mais non du côté gauche de la porte-fenêtre, où la dalle devait pourtant également être coulée¹⁶³.
- [167] Néanmoins, cette situation, que le soussigné aurait autrement qualifiée de malfaçon à corriger par l'Entrepreneur, était apparente au moment de la réception, et la demande doit échouer sur la seconde question.
- [168] La membrane autocollante blanche visible au bas du mur sous la porte-fenêtre et sous la fenêtre en coin pouvait être constatée par un acheteur prudent et

¹⁵⁶ Complément de plaidoirie des Bénéficiaires, p. 9-10

¹⁵⁷ Pièce A-16, p. 5

¹⁵⁸ Pièce A-22, p. 6

¹⁵⁹ Pièce A-1, p. 6

¹⁶⁰ Plaidoirie écrite de l'Entrepreneur, par. 57-62

¹⁶¹ Pièce A-7, p. 2 de 4, point 2.2

¹⁶² Transcription de l'audience, 2e partie, 43:03 et 2:45:08

¹⁶³ Pièce A-8, p. 38; Pièce B-6, p. 35-36

diligent sans recours à un expert, et elle l'a d'ailleurs été : elle apparaît sur deux (2) photographies du rapport de Mme Ayotte du 20 juin 2025, tant sous la porte-fenêtre que sous la fenêtre en coin¹⁶⁴, les Bénéficiaires l'avaient photographiée dès le 5 avril 2025¹⁶⁵, et M. Tremblay reconnaît qu'elle était « probablement » visible lors de l'inspection pré réception¹⁶⁶ :



- [169] Or, le formulaire d'inspection pré réception, complété par les Bénéficiaires deux (2) jours après cette inspection et comportant de nombreuses annotations quant à l'extérieur du bâtiment, ne fait aucune mention de cette situation, les parties s'étant limitées à consigner que le crépi et la dalle de béton n'étaient pas au Contrat¹⁶⁷, alors que les Bénéficiaires y ont fait valoir leurs autres réserves.
- [170] Le fait que l'inspection pré réception se soit déroulée en fin de journée et sous la pluie ne modifie pas cette conclusion : le caractère apparent s'apprécie objectivement, et les Bénéficiaires disposaient au surplus du rapport et des photographies de leur inspectrice, qu'ils ont d'ailleurs dénoncé dans les trois (3) jours suivant la réception.
- [171] Les Bénéficiaires plaident qu'ils s'attendaient à ce que la finition soit complétée ultérieurement, de sorte que la visibilité de la membrane ne leur permettait pas de comprendre qu'il s'agissait de l'état final de l'ouvrage. Cet argument ne peut être retenu.
- [172] D'une part, le formulaire d'inspection pré réception, signé par les Bénéficiaires, consigne expressément qu'il n'y a « [p]as de crépis au contrat », que la dalle de béton n'est « pas au contrat de la maison et non annexé[e] au bâtiment », et qu'elle sera « non agencée à la maison »¹⁶⁸, ce qui correspond au devis, lequel exclut la galerie de béton du rez-de-jardin¹⁶⁹.

¹⁶⁴ Pièce A-8, p. 23 et 38

¹⁶⁵ Transcription de l'audience, 1re partie, 1:25:38

¹⁶⁶ Transcription de l'audience, 1re partie, 1:23:59

¹⁶⁷ Pièce A-7, p. 2 de 4, points 2.2 et 6.2, et p. 4 de 4, Notes

¹⁶⁸ Pièce A-7, p. 2 et 4 de 4

¹⁶⁹ Pièce E-4, p. 5

- [173] D'autre part, aucune preuve ne démontre que l'Entrepreneur aurait représenté aux Bénéficiaires qu'il compléterait cette finition, contrairement à l'affaire Rioux, dans laquelle le contremaître de l'entrepreneur avait représenté que le problème serait réglé à la pose du revêtement extérieur¹⁷⁰. L'article 19.1 du Règlement ne trouve donc pas application.
- [174] Au surplus, même selon la version de M. Tremblay, les Bénéficiaires auraient constaté la situation vers juillet 2025¹⁷¹, soit au moment de leur première dénonciation du 14 juillet 2025, laquelle n'en fait pas mention; ils ne l'ont dénoncée que le 18 octobre 2025.
- [175] La situation n'ayant pas été dénoncée par écrit au moment de la réception ou dans les trois (3) jours qui suivent, elle n'est pas couverte par l'article 10 (2°) du Règlement, et ne peut être qualifiée de malfaçon non apparente au sens de l'article 10 (3°) du Règlement. L'Administrateur a donc correctement rejeté ce point.
- [176] Les décisions invoquées par les Bénéficiaires ne modifient pas cette conclusion. Dans l'affaire Bergeron c. 9143-1718 Québec inc., l'administrateur avait déjà reconnu le point relatif au crépi et à la finition, l'entrepreneur s'étant engagé à compléter ces travaux, de sorte que la question du délai de dénonciation ne s'y posait pas¹⁷².
- [177] Dans l'affaire Syndicat de copropriété « Le Carré Rosemont-Boyer », l'arbitre a au contraire maintenu la décision de l'administrateur refusant, après la réception, des travaux de finition extérieure inachevée¹⁷³.
- [178] L'affaire 9121-1276 Québec inc. c. Côté, impliquant le même Entrepreneur, est un litige contractuel tranché par la Division des petites créances de la Cour du Québec, dans lequel la finition du bas des murs devait être équivalente à celle d'un bâtiment attenant, sans égard aux délais de dénonciation prévus au Règlement¹⁷⁴.
- [179] Enfin, si l'affaire Habitations La Rémoise, invoquée par l'Entrepreneur, concerne le délai prévu à l'article 10 (4°) du Règlement, comme le soulignent les Bénéficiaires, le caractère de rigueur du délai de dénonciation qu'elle énonce s'applique tout autant au délai prévu à l'article 10 (2°) du Règlement¹⁷⁵.
- [180] Le Tribunal arbitral souligne toutefois, dans l'intérêt des parties, que M. Bergeron reconnaît que la membrane exposée présente un risque de détérioration si l'on circule dessus, et qu'une finition serait préférable du côté de la porte-fenêtre¹⁷⁶. Il appartient aux Bénéficiaires, à titre de propriétaires, d'y voir, sous réserve de leurs droits et recours.

¹⁷⁰ Rioux et Construction SMB Dallaire inc., précitée, par. 93, <https://canlii.ca/t/k106t>

¹⁷¹ Transcription de l'audience, 1re partie, 1:25:54

¹⁷² Bergeron c. 9143-1718 Québec inc., 2007 CanLII 54575 (QC OAGBRN), par. 53-55, <https://canlii.ca/t/1v6gd>

¹⁷³ Syndicat de copropriété « Le Carré Rosemont-Boyer » c. Société Immobilière Leroux Inc., 2005 CanLII 59125 (QC OAGBRN), par. 33-34, <https://canlii.ca/t/1trtz>

¹⁷⁴ 9121-1276 Québec inc. c. Côté, 2024 QCCQ 7574, par. 36-38, <https://canlii.ca/t/k8gdg>

¹⁷⁵ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, précitée, par. 11, <https://canlii.ca/t/1jgvr>

¹⁷⁶ Transcription de l'audience, 2e partie, 2:45:08

- [181] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant au point 2 de la Décision 14320 sera conséquemment rejetée en raison du délai de dénonciation, bien que le soussigné eût autrement conclu à une malfaçon à corriger par l'Entrepreneur.

Point 3 de la Décision 14320 – Carreau de céramique de la cuisine

- [182] Le Tribunal arbitral partage l'avis des Bénéficiaires selon lequel le caractère esthétique d'une situation ne l'exclut pas en soi de la notion de malfaçon¹⁷⁷. Encore faut-il démontrer une dérogation aux conditions contractuelles ou aux règles de l'art.
- [183] Or, aucun plan de pose, devis ou fiche technique n'imposait une orientation particulière des carreaux¹⁷⁸; la pose de la céramique, exclue du contrat initial, fut confiée à l'Entrepreneur à titre de mandat distinct¹⁷⁹, sans que le Tribunal arbitral n'ait à se prononcer sur les effets de cette scission contractuelle sur l'application du Règlement, question qui ne fut pas débattue.
- [184] La preuve révèle une disposition aléatoire des carreaux ailleurs dans l'Immeuble, notamment dans l'entrée et la salle de bain¹⁸⁰; et le Tribunal arbitral retient le témoignage de M. McLean, crédible et non contredit sur ce point spécifique, selon lequel il a appelé M. Tremblay au moment de la pose afin de connaître le sens de pose, et s'est fait répondre que la céramique n'avait pas de sens précis de pose¹⁸¹. Les Bénéficiaires ne démontrent donc pas que la pose du carreau de remplacement déroge à une exigence contractuelle ou aux règles de l'art.
- [185] L'affaire Gentile, invoquée par les Bénéficiaires, se distingue pour les motifs déjà exposés : il y était question d'une malfaçon déjà reconnue, et d'une différence de teinte « trop apparente » au centre de l'aire de circulation principale.
- [186] Au surplus, l'arbitrage prévu au Règlement est un procès de novo, l'arbitre ne siégeant ni en appel ni en révision de la décision de l'Administrateur¹⁸², de sorte qu'il appartient au Tribunal arbitral de décider si ce point aurait dû être accueilli, sur l'ensemble de la preuve administrée devant lui, l'Administrateur et l'Entrepreneur ayant par ailleurs soulevé la question du délai¹⁸³.
- [187] Or, la preuve démontre que le carreau fut remplacé en février ou au début du mois de mars 2025, avant la réception¹⁸⁴, qu'il apparaît dans son orientation actuelle sur une photographie du rapport de l'inspectrice des Bénéficiaires du 20 juin 2025¹⁸⁵, que le revêtement de sol de la cuisine fut vérifié, sans annotation, lors de l'inspection pré réception¹⁸⁶, et que la situation, dont la première

¹⁷⁷ Rioux et Construction SMB Dallaire inc., précitée, par. 110, <https://canlii.ca/t/k106t>

¹⁷⁸ Transcription de l'audience, 2e partie, 2:11:12

¹⁷⁹ Pièce A-7, p. 4 de 4, Notes; Pièce E-4, p. 6

¹⁸⁰ Pièce B-7

¹⁸¹ Transcription de l'audience, 2e partie, 4:16 à 10:29

¹⁸² 9264-3212 Québec inc. c. Moseka, 2018 QCCS 5286, par. 24, <https://canlii.ca/t/hwj8c>; Oligny et 2945-6316 Québec inc. (Construction GL enr.), 2024 CanLII 39531 (QC OAGBRN), pars. 35 et 39, <https://canlii.ca/t/k4g2t>

¹⁸³ Transcription de l'audience, 2e partie, 3:17:38; Plaidoirie écrite de l'Entrepreneur, 2e série, par. 2-3

¹⁸⁴ Transcription de l'audience, 2e partie, 1:11:58 à 1:12:10

¹⁸⁵ Pièce A-8, p. 40; Transcription de l'audience, 2e partie, 3:15:29

¹⁸⁶ Pièce A-7, p. 3 de 4

observation est fixée au 3 août 2025 par les Bénéficiaires eux-mêmes, ne fut dénoncée que le 18 octobre 2025, la première dénonciation du 14 juillet 2025 n'en faisant pas mention¹⁸⁷.

- [188] Ainsi, même si l'Administrateur a considéré ce point sous l'angle de l'article 10 (3°) du Règlement, le Tribunal arbitral conclut également que la situation, visible lors de la réception, constituait une malfaçon apparente qui n'a pas été dénoncée au moment de la réception ou dans les trois (3) jours suivants, et qu'elle n'est donc pas couverte par l'article 10 (2°) du Règlement, ce qui constitue un motif distinct et suffisant de rejet.
- [189] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant au point 3 de la Décision 14320 sera conséquemment rejetée.

La compensation monétaire

- [190] Dans la mesure où les Bénéficiaires recherchent, subsidiairement, une indemnité en lieu et place des travaux correctifs, le Règlement ne le permet pas en l'espèce, le Plan couvrant la réparation des vices et malfaçons, sans préjudice aux droits et recours que les parties peuvent, le cas échéant, exercer devant les tribunaux de droit commun¹⁸⁸.

Les frais d'expertise (pièce B-14)

- [191] Les Bénéficiaires réclament le remboursement de deux (2) factures de Mme Ayotte, soit la facture no 7822 du 13 juin 2025, au montant de 977,29 \$, taxes incluses, relative à l'inspection pré réception, et la facture no 11184 du 10 septembre 2026, au montant de 431,16 \$, taxes incluses, relative à sa présence à l'audience à titre de témoin¹⁸⁹.
- [192] Les Bénéficiaires obtiennent gain de cause partiel, uniquement quant au point 5 de la Décision 14320, et ce, en raison de l'admission de l'Entrepreneur.
- [193] L'Administrateur demande au Tribunal arbitral d'en apprécier la pertinence, notamment en ce que le rapport fut préparé avant la réception, et non dans le cadre de l'arbitrage¹⁹⁰, alors que l'Entrepreneur invoque l'affaire Rushbrooke, dans laquelle les frais d'une inspection pré réception ne furent pas remboursés¹⁹¹.
- [194] Les critères de l'article 124 du Règlement sont le gain de cause total ou partiel du demandeur, le caractère raisonnable des frais et la pertinence de l'expertise, les frais visés étant ceux destinés au processus d'arbitrage¹⁹².
- [195] Quant à la présence de Mme Ayotte à l'audience (facture no 11184), ces critères sont satisfaits. Bien que les Bénéficiaires n'obtiennent que gain de cause partiel

¹⁸⁷ Pièces A-9 et A-16, p. 5

¹⁸⁸ Construction Réal Landry inc. c. Rae, précitée, pars. 24 et 28, <https://canlii.ca/t/fncfl>

¹⁸⁹ Pièce B-14

¹⁹⁰ Transcription de l'audience, 2e partie, 3:43:55

¹⁹¹ Syndicat du 2685 de Rushbrooke c. Les développements immobiliers BCG inc., précitée, par. 135, <https://canlii.ca/t/j0twp>

¹⁹² Ruthven et Construction G.P. Bertrand inc., précitée, pars. 178 et 180-181, <https://canlii.ca/t/kbxrq>

pour un point reconnu par l'Entrepreneur, et bien que le Tribunal arbitral ne retienne pas les conclusions de Mme Ayotte sur les points en litige, son témoignage fut néanmoins utile au Tribunal arbitral afin de trancher le présent litige, notamment quant à l'état de l'Immeuble lors de la réception, à la mesure de l'ouverture de la porte de la salle de bain, au plan de construction et au caractère apparent de la membrane et du carreau de céramique. Le montant réclamé à ce titre apparaît enfin raisonnable.

- [196] Il en va autrement du rapport d'inspection pré réception (facture no 7822). Ce rapport ne fut pas préparé en vue de l'arbitrage, mais afin d'assister les Bénéficiaires lors de la réception du bâtiment : ils l'auraient obtenu, qu'il y ait eu ou non un litige par la suite.
- [197] Il ne s'agit donc pas de frais d'expertise engagés aux fins de l'arbitrage dont le remboursement peut être ordonné en vertu de l'article 124 du Règlement¹⁹³. Que l'inspection ait été obligatoire dans l'affaire Rushbrooke, alors que les Bénéficiaires ont ici choisi de retenir les services de Mme Ayotte, ne change rien à ce constat, pas plus que le fait que ce rapport ait été produit en preuve par l'Administrateur.
- [198] Le Tribunal arbitral ordonnera conséquemment à l'Administrateur de rembourser aux Bénéficiaires la somme de 431,16 \$, taxes incluses, représentant la facture no 11184 de la pièce B-14, et rejettera la demande pour le surplus.

Les frais d'arbitrage

- [199] Suivant l'article 123 du Règlement, les Bénéficiaires, en demande, ayant obtenu gain de cause sur un aspect de leur réclamation, soit le point 5 de la Décision 14320, les frais de l'arbitrage des deux (2) dossiers seront à la charge de l'Administrateur. Le résultat aurait par ailleurs été le même advenant un rejet de toutes les demandes des Bénéficiaires, considérant le sérieux des arguments soulevés.

CONCLUSION

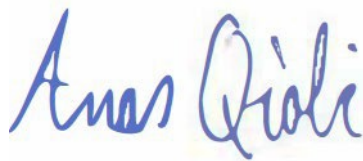
- [200] En définitive, à l'exception de la déficience de peinture admise par l'Entrepreneur, les Bénéficiaires ne se sont pas déchargés de leur fardeau de démontrer que les décisions de l'Administrateur sont erronées : le correctif relatif à la porte de la salle de bain, bien que l'Entrepreneur eût dû aviser les Bénéficiaires avant d'implanter la cloison, n'est pas démontré insuffisant au regard du Règlement; les finis de plâtrage et de peinture sont satisfaisants; la finition extérieure, bien qu'elle relevât des travaux de l'Entrepreneur et que le soussigné la considère comme une malfaçon, constituait une malfaçon apparente non dénoncée lors de la réception; et le carreau de céramique, qui ne constitue pas une malfaçon, aurait au surplus été, le cas échéant, une malfaçon apparente également non dénoncée lors de la réception, sans que le consentement des Bénéficiaires lors de celle-ci n'ait été vicié.

¹⁹³ Ibid., par. 178, <https://canlii.ca/t/kbxrq>; Syndicat du 2685 de Rushbrooke c. Les développements immobiliers BCG inc., précitée, par. 135, <https://canlii.ca/t/j0twp>

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [201] **ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage des Bénéficiaires dans le dossier CCAC S26-020201, quant au point 5 de la décision de l'Administrateur 238824-14320 du 30 janvier 2026, uniquement en ce qui a trait à la déficience de peinture au-dessus du réservoir de la toilette de la salle de bain du rez-de-jardin.
- [202] **PREND ACTE** de l'admission de l'Entrepreneur quant à cette déficience et de son engagement à la corriger, et lui **ORDONNE** de s'y conformer en effectuant les travaux de peinture requis sur le mur où se trouve la toilette de la salle de bain du rez-de-jardin, de façon à obtenir un fini uniforme sur l'ensemble de ce mur, l'Entrepreneur pouvant n'en reprendre qu'une section si le résultat s'harmonise avec le reste du mur, à défaut de quoi il devra repeindre ce mur en entier, dans les soixante (60) jours de la présente sentence arbitrale.
- [203] **DÉCLARE** que l'Entrepreneur devra donner un délai raisonnable de préavis aux Bénéficiaires avant de se présenter sur les lieux afin d'exécuter ces travaux, et que les Bénéficiaires devront lui en permettre l'accès.
- [204] **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer ces travaux dans le délai ci-haut mentionné, **ORDONNE** à l'Administrateur de les effectuer dans les délais prévus au Règlement, à la charge de l'Entrepreneur.
- [205] **REJETTE** pour le surplus la demande d'arbitrage des Bénéficiaires dans le dossier CCAC S26-020201 quant aux points 2, 3, 4, 5 et 6 de la décision de l'Administrateur 238824-14320, et **MAINTIENT** ladite décision quant à ces points.
- [206] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires dans le dossier CCAC S26-020202 quant aux points 2 et 3 de la décision supplémentaire de l'Administrateur 238824-13865 du 30 janvier 2026, et **MAINTIENT** ladite décision.
- [207] **RÉSERVE** aux Bénéficiaires leurs droits et recours devant les tribunaux de droit commun, le cas échéant, relativement au point 2 de la décision supplémentaire de l'Administrateur 238824-13865 et au point 2 de la décision de l'Administrateur 238824-14320.
- [208] **ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser aux Bénéficiaires la somme de 431,16 \$, taxes incluses, à titre de frais d'expertise relatifs à la présence de Mme Ayotte à l'audience (pièce B-14, facture no 11184), et **REJETTE** la demande de remboursement des frais d'expertise pour le surplus.
- [209] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage des dossiers CCAC S26-020201 et S26-020202 à la charge de l'Administrateur, conformément au Règlement, avec les intérêts au taux légal et 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 trente (30) jours.

Montréal, le 5 octobre 2026



M^e Anas Qiabi, arbitre