

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)**  
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
Dossier n°: S19-110401-NP

**BIANKA CHENEL**  
Bénéficiaire  
c.  
**LES HABITATIONS ENTOURAGES INC.**  
Entrepreneur  
et  
**GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)**  
Administrateur

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Pour la Bénéficiaire : M<sup>e</sup> Gérald Tremblay

Pour l'Entrepreneur: M<sup>me</sup> Marie-Philippe Maltais  
*Vice-Présidente, Les Habitations Entourages inc.*

Pour l'Administrateur: M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer  
CONTENTIEUX DE GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE  
M. Benoit Pelletier  
*Inspecteur-conciliateur*

Date de visite des lieux : 17 février 2020

Date de l'Instruction : 19 février 2020

Date de la décision : 31 août 2020

## IDENTIFICATION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRE :

**BIANKA CHENEL**  
1379, des Cèdres  
L'Assomption (Québec)  
J5W 5L1  
(« **Bénéficiaire** »)

### ENTREPRENEUR:

### **LES HABITATIONS ENTOURAGES INC.**

Attention: M<sup>me</sup> Marie-Philippe Maltais  
503, rue de Pons  
L'Assomption (Québec) J5W 0E6  
(« **Entrepreneur** »)

### ADMINISTRATEUR :

### **GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)**

Attention: M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer  
CONTENTIEUX DE LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE  
4101, rue Molson, 3<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H1Y 3L1  
(« **Administrateur** »)

## INTRODUCTION

- [1] La résidence de la Bénéficiaire est un semi-détaché (jumelé) avec garage situé dans la Ville de L'Assomption, Québec (le « **Bâtiment** »).

## MANDAT ET JURIDICTION

- [2] Le Tribunal agit sous nomination du soussigné en date du 4 décembre 2019 en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (le «**Règlement**») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), le tout suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes (la « **Garantie** » ou « **Plan** »), relativement à une demande d'arbitrage de la Bénéficiaire au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) (« **CCAC** » ou « **Centre** ») en date du 4 novembre 2019.
- [3] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a donc été confirmée.

## CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

[3] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage :

- 2016.06.28 Signature du Contrat de garantie et du contrat préliminaire ainsi que de l'Annexe F par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur
- 2016.10.05 Signature de l'Annexe E.1 par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur
- 2017.04.15 Avis de fin des travaux
- 2017.09.19 Dénonciation (*in re*: Décision Adm18)
- 2018.01.29 Décision de l'Administrateur (« **Décision Adm18** »)
- 2018.10.03 Rapport de Les Expertises Latulippe & Associés Inc.(pièce A-19) obtenu par la Bénéficiaire (« **Rapport Latulippe** »)
- 2019.04.26 Dénonciation (*in re*: Décision Administrateur 2019)
- 2019.10.10 Décision de l'Administrateur (« **Décision Adm19** »)
- 2019.11.04 Demande d'arbitrage de la Bénéficiaire au CCAC
- 2019.12.04 Notification d'arbitrage aux parties par le greffe du CCAC
- 2020.01.22 Appel-conférence préparatoire
- 2020.02.17 Visite des lieux
- 2020.02.19 Instruction

## LITIGE

- [4] La demande d'arbitrage de la Bénéficiaire en date du 4 novembre 2019 vise la décision de l'Administrateur du 10 octobre 2019 (Dossier 125831-2582) (« **Décision Adm19** »). Cette Décision Adm19 trouve *inter alia* en partie sa source d'une décision de l'Administrateur du 29 janvier 2018 (dossier 125831-794) (« **Décision Adm18** »);
- [5] La Bénéficiaire a procédé à une première dénonciation en date du 7 septembre 2017, menant à la Décision Adm18 et à une deuxième dénonciation en date du 26 avril 2019, menant à la Décision Adm19.
- [6] Le Tribunal a connaissance de la décision arbitrale sous la plume de M<sup>e</sup> C. St-Jean datée du 12 novembre 2018 entre les mêmes parties et relativement au Bâtiment sous une trame factuelle qui identifie une dénonciation en date du 16 avril 2018 (et fait mention sans autre précisions d'une insatisfaction et défaut d'intervention quant à différents points de la Décision Adm18) mais qui, sous moyens déclinatoires de l'Administrateur, accueille ceux-ci et retourne le dossier à l'Administrateur pour suivi de la Décision Adm18 et de cette dénonciation.

[7] La preuve au dossier est silencieuse plus avant sur cette dénonciation d'avril 2018.

[8] L'Administrateur indique aux Décisions Adm18 et Adm19 respectivement :

« ... aucune inspection préreception, nécessaire à la mise en œuvre de la Garantie, n'a été faite lors de la prise de possession de l'immeuble laquelle aurait dû l'être conjointement entre l'Entrepreneur et la Bénéficiaire conformément à l'article 17 du Règlement. »

[9] En effet, la preuve documentaire (pièce A-6) n'est que sous la plume de l'Entrepreneur, n'est pas datée et n'indique d'ailleurs aucune date convenue de fin des travaux. Toutefois, constat et preuve testimoniale sont autres à ce sujet.

[10] L'Administrateur déterminant qu'il n'y a pas eu inspection préreception, fixe une date de la mise en œuvre de la Garantie au 7 septembre 2017, date de la première dénonciation.

[11] Cette détermination n'a pas été contestée au présent dossier.

[12] La Décision Adm 2019 :

[11.1] identifie quatre points découlant de la Décision Adm 2018 pour lesquels la Bénéficiaire se déclare insatisfaite, soit les Points 1, 10, 22 et 29.

[11.2] a ordonné des réparations sur les Points 3 et 4 dont travaux ont été effectuées, mais que la Bénéficiaire considère insuffisantes.

[11.3] prévoit des points ayant été abandonnés par la Bénéficiaire dans la Décision Adm 2018, soit les points 5 et 27.

[11.4] prévoit également de nouveaux Points de réclamation, soit les Points 7, 8, 12, 14, 15, 16, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 30.

[13] Le Tribunal considère opportun de rappeler certaines lignes directrices en matière de qualification de malfaçon ou vice, et d'autre part de souligner certains éléments du Règlement.

## LE RÈGLEMENT

- [14] Le *Règlement* est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel<sup>1</sup>.
- [15] Le Règlement prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle<sup>2</sup> et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.
- [16] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue<sup>3</sup>.
- [17] Le Tribunal statue conformément aux règles de droit et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient<sup>4</sup>, équité qui doit trouver assise au Règlement, et quoique non lié<sup>5</sup> par le Code de procédure civile s'en inspire, si d'à-propos.
- [18] Quant au parachèvement de travaux ou travaux correctifs de réparation de malfaçons ou vices, dans les circonstances, ceux-ci sont régis *inter alia* par les dispositions suivante du Règlement :

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

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et

---

<sup>1</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) para. 11  
*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements* 2011 QCCA 56, para. 13, ainsi que *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 para.18.

<sup>2</sup> Articles 5 et 139 du Règlement.

<sup>3</sup> Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

<sup>4</sup> Art. 116 Règlement.

<sup>5</sup> Le terme 'tribunal' au Code de procédure civile ne vise pas le Tribunal, comme nous le rappelle notre Cour d'appel (*Skelling c. Québec (Procureur général)* 2006 QCCA 148, par.10 et plus récemment *inter alia* en 2012 (*Packard c. Olivier* 2012 QCCA 28, Dalphond, P. J.C.A. et se doit d'être compris comme pourvoyant qu'un tribunal administratif n'étant pas un tribunal judiciaire au sens de 22 C.p.c., conséquemment le Code de procédure civile ne s'applique pas au Tribunal (sauf dispositions spécifiques, tel qu'il peut être spécifiquement prévu au Règlement par exemple pour fins d'homologation (article 121 du Règlement; voir aussi l'article 119 (4)).

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 réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

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

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

6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

## **PIÈCES**

[19] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur ou déposées au dossier par la suite sont identifiées comme A- avec numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé ou par la suite à l'enquête en suivi des cotes. Les Pièces des Bénéficiaires sont identifiées sous cote B-. L'Entrepreneur n'a déposé aucune pièce au dossier.

[20] Les Parties ont confirmé leur acceptation respective des Pièces pour fins de l'origine de chaque tel document et de l'intégrité de l'information qu'il porte.

## **FAITS PERTINENTS**

[21] Le 28 juin 2016, la Bénéficiaire et l'Entrepreneur signent un contrat préliminaire de vente (Pièce A-2) et contrat de garantie (Pièce A-1) sur des documents standard émis par l'Administrateur (« **Contrat** »), auquel sont jointes des annexes (Pièce A-3, en liasse), incluant des devis de construction (A-3, annexe C) et listes d'inclusions

(A-3, annexe D). Le Contrat visait l'achat par la Bénéficiaire d'une propriété faisant partie d'un projet immobilier à une adresse civique (169) et lot spécifique alors que par la suite appert de la première annexe E-1 du Contrat (Pièce A-3, en liasse) en date du 16 juillet 2016 que l'adresse civique est modifiée pour une autre sur la même rue (179) (et conséquemment le lot désigné).

[22] Le ou vers le 15 août 2016, la Bénéficiaire apprend que l'Entrepreneur a vendu le terrain situé au 179. L'Entrepreneur justifie cette démarche par le non-respect par la Bénéficiaire de la condition 1.1.2 de l'annexe F du Contrat (Pièce A-3), qui prévoyait selon l'Entrepreneur la nécessité d'obtenir un engagement d'un créancier hypothécaire sans condition dans un délai de dix (10) jours suivant la signature de cette annexe F.

[23] Une deuxième annexe E.1 du Contrat (Pièce A-3, en liasse) datée du 5 octobre 2016 indique des modifications au Contrat, découlant du changement de terrain, suite à la vente du terrain initial sur lequel devait être construit l'immeuble de la Bénéficiaire. Le nouveau terrain porte une autre adresse civique (1379) sur une autre rue. Les principales modifications sont les dimensions du garage attaché au bâtiment et le retrait du logement devant être construit au sous-sol.

[24] La Bénéficiaire a pris possession de sa propriété le ou vers le 5 avril 2017.

[25] La Bénéficiaire a soumis par courriel du 26 avril 2019 (Pièce A-8) une dénonciation visant les points suivants (résumé pour nos fins comme suit) :

- Point 1 – Dimension des garde-robes de type « *walk-in* » : Les garde-robes ont une dimension moindre que ce qui était prévu. Leur largeur est de 56 pouces, alors qu'elle devait être de 72 pouces (6 pieds), ce qui a pour effet d'empêcher l'installation d'une tablette dans chaque garde-robe. L'Administrateur, dans sa Décision, demande de rembourser le prix des deux tablettes n'ayant pas été installées, qui s'élève à 200\$. Cette solution ne satisfait pas la Bénéficiaire, qui souhaite que les garde-robes soient agrandies;
- Point 3 – Circuit électrique du luminaire de la salle de lavage : Des travaux correctifs ont été ordonnés dans la décision Adm 2019, ceux-ci ont été effectués par l'Entrepreneur, mais ne sont pas satisfaisants selon la Bénéficiaire, puisque le problème persiste;
- Point 4 – Infiltration d'eau provenant de la douche : L'étanchéité de la membrane de la douche est en cause, puisqu'il y a une fuite d'eau sur la moulure du plancher. Des travaux correctifs ont été effectués par l'Entrepreneur après la décision Adm 2019, qui ne sont pas satisfaisants selon la Bénéficiaire;
- Point 5 – Comptoir de la salle de lavage : Usure prématurée sur un coin du comptoir de la salle de lavage;

- Point 7 – Ajustement de la porte-fenêtre : La porte-fenêtre fait preuve d'une certaine résistance et des signes de frottement sont visibles;
- Point 8 – Mur de la retombée du salon : Le mur présente un dénivelé de ¼ de pouce sur 12 pieds;
- Point 10 – Porte d'accès au garage : La porte ne ferme pas bien de façon sporadique. Des travaux correctifs ont été ordonnés dans la décision Adm 2018, mais ils sont insatisfaisants selon la Bénéficiaire;
- Point 11 – Cadrage et porte de service du garage : Léger espacement entre la porte et le cadrage de la porte;
- Point 12 – Asymétrie des fenêtres en façade : Les fenêtres ne sont pas placées à l'endroit prévu dans les plans. Cette situation a été dénoncée lors de la visite du conciliateur pour la décision Adm 2018, sans y figurer, puisque seulement un problème de buée dans les fenêtres avait été tranché dans la décision Adm 2018;
- Point 14 – Scellant au cadrage extérieur de la porte coulissante : Le scellant appliqué au pourtour de la porte coulissante est de la mauvaise couleur selon la Bénéficiaire;
- Point 15 – Coffrage apparent à l'avant et à l'arrière : Le coffrage n'aurait pas été retiré par l'Entrepreneur. Cette situation a été relevée par le rapport d'expert Latulippe.
- Point 16 – Grillage anti-vermine : La Bénéficiaire demande qu'un grillage anti-vermine soit installé de façon préventive entre le solage et le revêtement de CanExel. Cette situation a été relevée par le rapport d'expert Latulippe.
- Point 20 – Fissure au mur de fondation : S'apparente à une fissure de retrait selon la décision Adm 2019. La largeur de la fissure est inférieure à 1 millimètre, mais la Bénéficiaire souhaite qu'elle soit corrigée;
- Point 21 – Détachement d'un joint de calfeutrage au revêtement extérieur : Ce joint se détache entre la moulure d'aluminium de la galerie et la moulure de vinyle de la maison. La moulure d'aluminium a été mal installée selon la Bénéficiaire;
- Point 22 – Remboursement de l'acompte : La Bénéficiaire demande le remboursement de l'acompte de 5 000\$ versé à l'entrepreneur, qui a été appliqué sur le prix de sa propriété, pour retard de livraison et pour pénalité pour la vente de son terrain sur le terrain des Lilas;
- Point 23 – Montants compensatoires et/ou remboursement pour avoir construit sur un terrain plus petit que le terrain initial : Une différence de 323 pieds carrés entre le premier terrain sur la rue des Lilas et celui sur la rue Des Cèdres. La Bénéficiaire demande une compensation en fonction de la valeur marchande au pied carré;



- Point 24 – Montants compensatoires et/ou remboursement pour un constat d'infraction : Suite à la coupe d'arbres sur le terrain de la Bénéficiaire par l'Entrepreneur, la Bénéficiaire reçoit un constat d'infraction, car le permis octroyé ne couvrait pas tous les arbres qui ont été coupés.
- Point 25 – Montants compensatoires et/ou remboursement pour service professionnel : Remboursement des frais pour l'embauche d'un inspecteur en bâtiment, s'élevant à 1 796,49 \$, qui a été caractérisé comme rapport d'expert (Pièce A-19)
- Point 26 – Montants compensatoires et/ou remboursement pour reproduction clés : Changement de clés survenu suite au changement d'une poignée défectueuse par l'Entrepreneur.
- Point 27 – Montants compensatoires et/ou remboursement pour travaux d'excavation du stationnement et nettoyage du terrain : Frais pour excavation de stationnement, nettoyage et nivellement de terrain qui n'a pas été effectué par l'Entrepreneur.
- Point 28 – Dépôt du certificat de localisation : La Bénéficiaire prétend ne pas avoir reçu un certificat conforme, puisqu'il n'a été envoyé qu'en courriel.
- Point 29 – Niveau d'eau à l'intérieur des cuvettes : Niveau d'eau trop bas, ce qui nuit au fonctionnement de la toilette, selon la Bénéficiaire.
- Point 30 – Frais de retard de livraison et frais de subsistance : La Bénéficiaire demande le remboursement des frais d'entreposage de ses meubles pour la période allant de novembre 2016 à avril 2017, pour un montant de 1 542, 20\$. La Bénéficiaire demande également des frais quotidiens de 125\$ pour le gîte et le couvert d'elle et sa fille pour la même période.

[26] De ces Points, notons que la Décision Adm 2019 identifie quatre points découlant de la Décision Adm 2018 pour lesquels la Bénéficiaire se déclare insatisfaite, soit les Points 1, 10, 22 et 29, qui :

Point 1 - Dimension des garde-robes –

est identique au point 16 de la Décision Adm18;

Point 10 – Fermeture incorrecte de la Porte accès au garage [fermeture].- est identique au point 12 de la Décision Adm18 (alors accueilli);

Point 22 – Remboursement de l'acompte –

dont la trame factuelle est en parallèle au point 19 de la Décision Adm18 intitulé 'Frais de retard de livraison' réclamant des frais d'entreposage qui se retrouve d'ailleurs dans une même trame factuelle sous le Point 30 de la Décision Adm19 'Frais de retard de livraison et frais de subsistance';

Point 29 – Niveau d'eau – cuvettes - est identique au point 11 Décision Adm18.

[27] Le Tribunal souhaite rappeler que la Bénéficiaire est en demande et a donc le fardeau de la preuve (2803 C.c.Q.) sujet à présomptions, s'il en est.

[28] Le 17 février 2020, il y a eu visite des lieux par le Tribunal. L'Entrepreneur, l'Administrateur et son procureur, la Bénéficiaire et son procureur, l'arbitre soussigné et la greffière-audiencière (C. Cloutier) étaient présents.

## **ANALYSE ET MOTIFS**

### **Obligations de l'Entrepreneur**

[29] La couverture (précitée) de la Garantie réfère à diverses dispositions du Code civil. Notons en premier lieu que l'on retrouve, soit au contrat d'entreprise ou de vente, application des règles de garanties qui découlent de chacune de ces circonstances; en effet, la garantie prévue par 2120 C.c.Q. est applicable au contrat d'entreprise, ou contrat de vente par l'effet de l'art. 1794 C.c.Q. (et 2124 C.c.Q. - promoteur immobilier) qui assujetti la vente par un entrepreneur d'un fond et immeuble d'habitation aux règles du contrat d'entreprise relatives aux garanties, alors que la garantie de qualité prévue par l'article 1726 C.c.Q. au chapitre de la vente trouve application au contrat d'entreprise par l'effet de l'article 2103 C.c.Q.

[30] La base législative des obligations de l'entrepreneur au contrat d'entreprise se retrouve à l'article 2100 C.c.Q. qui, nous notons, est d'ordre public de protection<sup>6</sup> :

« 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 du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure ».

[31] Dans un cadre d'activité de construction, et encore plus lorsqu'il s'agit d'un contrat avec plans et devis, on peut identifier l'obligation de résultat et le fardeau de preuve correspondant comme :

« Obligation de résultat – [...] celui qui accepte de faire un travail précis, comme construire <sup>7</sup> [...] selon certaines spécifications, est responsable s'il n'atteint pas le

---

<sup>6</sup> *Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec*, 2009 QCCS 3659 (appel rejeté).

<sup>7</sup> Art. 2098 C.c.Q; Voir aussi: *2911663 Canada inc. c. A.C. Line Info inc.*, J.E. 2004-811 (C.A.), REJB 2004-60090; *Gagnon c. Bisson inc.*, J.E. 2004-671 (C.S.), REJB 2004-54512.

résultat promis. Sur le plan de la preuve, l'absence de résultat fait présumer la faute du débiteur [...] Elle place sur ses épaules le fardeau de démontrer que l'inexécution provient d'une cause qui ne lui est pas imputable.»<sup>8</sup>

[32] L'obligation de l'Entrepreneur prévue à l'article 2100 C.c.Q. de se conformer aux règles de l'art englobe la conformité des travaux aux plans et devis.<sup>9</sup>

[33] La doctrine concrétise cette obligation de résultat, s'appuyant sur notre Cour d'appel<sup>10</sup> et les écrits<sup>11</sup> de l'Hon. T. Rousseau-Houle (par la suite de notre Cour d'appel) :

« De fait, l'entrepreneur étant normalement considéré comme un expert en construction, il est généralement tenu à une obligation de résultat. »

[34] Les auteurs Hon. J. Edwards (maintenant de la cour Supérieure) et M. Ignacz dans *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur*, reprenant les termes de l'art. 2100 C.c.Q., concluent :

« Dans le même sens, l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage conforme aux plans et devis. De même, il répond envers le client de la faute du professionnel qu'il a engagé pour l'assister dans l'exécution de ses obligations. Au demeurant, il doit compléter les travaux entrepris, même s'il réalise qu'il va subir une perte en ce faisant. »<sup>12</sup> (nos soulignés)

[35] L'obligation de l'Entrepreneur au contrat d'entreprise est donc généralement une obligation de résultat, non seulement quant aux obligations prévues au contrat et aux plans et devis mais aussi quant au respect des règles de l'art et de la conformité aux usages de l'industrie, tel que le souligne le P<sup>r</sup> Karim sous son

---

<sup>8</sup> BAUDOIN, Jean-Louis et DESLAURIERS, Patrice *La responsabilité civile*, Éd. Yvon Blais, 2007, 7<sup>e</sup> éd., p. 1027, Paragr. 1-1251.

<sup>9</sup> *Lareau c. 9115-6620 Québec inc.*, 2008 QCCS 3031, aux paragr. 192-193.

<sup>10</sup> *Montréal (Communauté urbaine de) c. Ciment Indépendant Inc.*, J.E. 88-1127 (C.A.); *Construction Cogerex Ltée c. Banque Royale de Canada*, J.E. 96-497 (C.A.)

<sup>11</sup> ROUSSEAU-HOULE, T., *Les contrats de construction en droit public & privé*, Montréal, Wilson & Lafleur/Sorej, 1982, p. 194 et 195;

<sup>12</sup> IGNACZ, Marianne et EDWARDS, Jeffrey *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur* dans le cadre de *La construction au Québec : perspectives juridiques* - sous la direction de KOTT, Olivier F. et ROY, Claudine, Wilson & Lafleur Ltée, Montréal, 1998, p. 542.

ouvrage *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers: construction et rénovation)* :

« L'exécution d'un ouvrage en tous points conforme ne signifie pas nécessairement une exécution conforme seulement aux obligations prévues au contrat et aux spécifications prévues dans les plans et devis, mais aussi conforme aux règles de l'art et aux usages. [...] l'entrepreneur doit donc, conformément à l'article 2100 C.c.Q., rendre un ouvrage conforme à l'ensemble des documents contractuels et aux obligations pouvant découler explicitement ou implicitement de la loi, des usages et des règles de l'art »<sup>13</sup>

(nos soulignés)

- [36] De par la structure de la couverture de la Garantie dans le cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du Bâtiment, il est nécessaire de déterminer si les diverses réclamations sont de nature d'une malfaçon (art. 2120 C.c.Q.), d'un vice caché (art.1726 C.c.Q.) ou de vices de conception, de construction ou de réalisation et de vices du sol (art. 2118 C.c.Q.). Cette détermination a entre autres un impact sur la période de couverture de la Garantie et sur les critères requis pour chaque problématique.

### **Malfaçons**

- [37] Les réclamations des Bénéficiaires qui sont de l'ordre de malfaçons au sens du Règlement (qui réfère au sens des articles 2111, 2113 et 2120 C.c.Q., et, s'il en est, à leur caractère apparent ou non lors de la réception du Bâtiment) :

« **2120.** L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur 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. »

- [38] Cette garantie contre les malfaçons ne revêt pas un caractère d'ordre public.<sup>14</sup>

- [39] Avec appui et citations jurisprudentielles, le P<sup>r</sup> Karim définit bien la malfaçon et son caractère, soit apparent ou non :

« Elle [ndlr : malfaçon] peut découler d'une condition contractuelle, écrite ou verbale, qui n'a pas été remplie conformément à ce qui était prévu. Elle peut être, également, le résultat du non-respect des règles de métier de l'entrepreneur ou des

---

<sup>13</sup> KARIM, Vincent, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrats de prestation de services et l'hypothèque légale*, Éd. Wilson & Lafleur, 2<sup>e</sup> édition, 2011, para. 248.

<sup>14</sup> *Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc.* 2009 QCCA 1778, par 49.

sous-traitants<sup>15</sup>. Il y a aussi des malfaçons lorsque l'ouvrage est incomplet ou déficitaire ou encore non conforme aux règles de l'art ni aux ententes contractuelles<sup>16</sup>.»

L'appréciation du caractère apparent ou caché d'une malfaçon ou d'un vice doit se faire selon un critère objectif, soit celui d'une personne raisonnable, [...] . Ainsi, une malfaçon peut être apparente pour une personne raisonnable et prudente, même si elle n'était pas vue par un client sincère et de bonne foi. [...]

Sont non apparentes, les malfaçons qui ne sont pas facilement visibles et ne peuvent être découvertes par un examen général de l'ouvrage, mais nécessitent une vérification spécifique par un professionnel ayant une connaissance dans le métier<sup>17</sup>.»<sup>18</sup>

[40] La Cour d'appel nous enseigne de même, entre autres dans l'affaire *Massif*<sup>19</sup>, sous la plume de l'Hon. J.J. Michel Robert (alors juge en chef) :

« [...] la règle de l'article 2120 C.c. a plutôt pour objet d'assurer la conformité de l'ouvrage aux stipulations contractuelles liant les parties et l'absence de défauts affectant l'ouvrage en général. La responsabilité qui en découle apparaît donc comme la sanction d'une mauvaise exécution des travaux, ... » [paragr. 48]  
[nos soulignés].

[41] Notre collègue arbitre M<sup>e</sup> France Desjardins se réfère dans l'affaire *Valiquette et Construction Nordi*<sup>20</sup> aux définitions fournies, à titre de guide, par la Régie du

---

<sup>15</sup> Art. 2100 C.c.Q.; *King c. Douglas*, AZ-50156250 (2002) (C.Q.); *Garneau c. Paulo Construction inc.*, AZ-50158298, [2003] J.Q. (Quicklaw) n° 398 (C.Q.); *Robitaille et 2794357 Canada inc. (Entreprises électriques B. Marenger)* AZ-50391802 (2006) (O.A.G.B.R.N.) Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, (CCAC).

<sup>16</sup> S. RODRIGUE et J. EDWARDS, « *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons* », dans le cadre de O.F. KOTT et C. ROY (dir.), *La construction au Québec : perspectives juridiques*, précité, p.453.

<sup>17</sup> *A contrario* : *Picard Équipement de boulangerie c. 2883643 Canada inc. (Aliments Lloydies)*, AZ-50375565, J.E. 2006-1402, 2006 QCCS 2876. Voir aussi : *Habitations Meaujé et Syndicat Condominiums Châtelets phase II*, AZ-50397922 (2006) (Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, O.A.G.B.R.N.).

<sup>18</sup> Op. cit. KARIM V., *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*; paras. 738, 739 et 740.

<sup>19</sup> *Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc.* 2009 QCCA 1778, para 48; citant Baudouin, Jean-Louis et Deslauriers, Patrice, Op. cit. *La responsabilité civile*, 2007, 7<sup>e</sup> édition, paragr. 2-312 [au para 48] et 2-313 [au para 49], p. 276. VOIR aussi sous le Règlement *Vincent c. Les Constructions Sydobert et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*, 15 décembre 2005, N°: S05-0501-NP, arbitre Me R. Masson, para. 47 et 48

<sup>20</sup> *Raymond Valiquette et Construction Nordi inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, M<sup>e</sup> France Desjardins, Arbitre, CCAC S09-141001-NP et S09-091201-NP, 28 avril 2010, para 38.

bâtiment du Québec, l'organisme chargé, en vertu de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1) de l'application du Règlement :

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

[42] On distingue donc entre autres les malfaçons vs des vices de par leur gravité respective, mais on ne recherche pas ce concept de gravité entre des malfaçons dans l'application de l'article 2120 C.c.Q., i.e. une malfaçon est une malfaçon, quelle que soit la gravité d'une malfaçon.

[43] Notre collègue arbitre M<sup>e</sup> Johanne Despatis, dans une décision<sup>21</sup> sous le Règlement, cerne d'à propos la malfaçon et ses paramètres, citant le juge G. Bossé dans l'affaire *Bordeleau* :

« [106] Désormais, pour cerner la 'malfaçon' définie au *Règlement*, on peut, on doit, s'en remettre au concept issu de l'article 2120 du *Code civil du Québec*. Or, selon la jurisprudence pertinente, la 'malfaçon' au sens de l'article 2120 s'entend du fruit d'un travail fait avec des matériaux déficients ou d'un travail mal fait.

[107] Dans *Bordeleau c. Thomassin*, 2002 IIJCan 34288, la Cour du Québec écrit ceci au sujet du concept de 'malfaçon' : [paras. 7 et ss]

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

Il faut en outre rappeler que la gravité de la 'malfaçon' ou l'intensité de l'effet causé par la 'malfaçon' n'est pas pertinente dans l'application de l'article 2120 C.c.Q..

[...]

[ndlr : para 11]. L'article 2120 C.c.Q. l'oblige [ndlr : pour nos fins, Entrepreneur] en outre à une obligation légale de garantie contre les 'malfaçons'. Dès que le propriétaire a établi la présence d'une non-conformité de certains travaux aux stipulations contractuelles ou aux « règles de l'art », [...] les personnes tenues à la garantie doivent répondre de ces 'malfaçons' [...].

<sup>21</sup> *Kieu Thuy Truong et Cau Chiem c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Brunelle Entrepreneur inc.*, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, Arbitre, GAMM 2007-12-013, 23 juin 2009.

## Vices cachés

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

« 50 Les différentes qualifications du vice peuvent parfois se chevaucher. [...] Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être **caché, suffisamment grave, existant** au moment de la vente et **inconnu de l'acheteur**. [...]

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce **déficit d'usage soit grave**, c'est-à-dire qu'il rende le **bien impropre à l'usage auquel il est destiné** ou en **diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix**. ».

### Point 1 – Dimension des Garde-Robes de type « walk-in »

[45] Le Tribunal a constaté que la dimension des garde-robes ne correspondait pas à celle prévue aux plans et devis. Un tel manquement contractuel s'apparente à malfaçon.

[46] Cette malfaçon en est une qui est apparente et doit donc être dénoncée par la Bénéficiaire dans les trois (3) jours suivants la réception du bâtiment en vertu du Règlement, ce qui fut le cas.

[47] L'Administrateur ne s'est pas opposé à ce que ce point soit considéré comme une malfaçon. Cependant, il prétend plutôt que la disproportion entre le coût nécessaire aux travaux pour rendre les garde-robes conformes aux plans et devis et les avantages qu'en tirerait la Bénéficiaire milite en défaveur de la couverture par la Garantie.

[48] Aucune autorité ou corrélation réglementaire n'a été soumise par l'Administrateur pour supporter cette position, argument ou motif de décision.

[49] Cette malfaçon en est une qui est apparente et le Tribunal constate que cette situation a été dénoncée au formulaire d'inspection pré-réception (Pièce A-6), ainsi que dans la première dénonciation écrite (Pièce A-21, annexe 1) datée du 7 septembre 2017 et il y admission de l'Entrepreneur que ceux-ci se devaient

---

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

d'être de 72 pouces (6 pieds) de largeur (mais indication de l'Entrepreneur que le croquis à la Décision Adm19 ne s'applique pas au bâtiment jumelé de la Bénéficiaire).

[50] Dénoncée dans les délais, cette malfaçon doit être couverte par le Plan. Le Tribunal accueille donc ce Point de réclamation et ORDONNE que les garde-robes soient construits selon les dimensions convenues et les règles de l'art, entre autres sur une largeur prévue de 72 pouces (6 pieds), et de pourvoir à l'installation d'une tablette additionnelle dans chaque garde-robe, et si requis le repositionnement de portes intérieures s'il s'en faut.

[51] Conservons en mémoire la conclusion de l'Hon. Edwards, jcs précitée quant à l'art. 2100 C.c.Q. :

« ... l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage conforme aux plans et devis. De même, il répond envers le client de la faute du professionnel qu'il a engagé pour l'assister dans l'exécution de ses obligations. Au demeurant, il doit compléter les travaux entrepris, même s'il réalise qu'il va subir une perte en ce faisant. »

### Point 3 – Circuit électrique du luminaire de la salle de lavage

[52] La Bénéficiaire prétend que le circuit électrique des luminaires de la salle de lavage est atteint d'un défaut, ce qui permet à un seul luminaire de fonctionner, alors que le second reste éteint.

[53] Ce Point de réclamation a été accueilli par l'Administrateur à la Décision Adm19, puisqu'il s'agit selon celui-ci d'une malfaçon non apparente dénoncée dans les délais. La Bénéficiaire juge les travaux correctifs qui ont été effectués depuis insatisfaisants puisque la situation persiste, situation que le Tribunal a été à même de constater lors de sa visite des lieux.

[54] Le Tribunal accueille donc ce Point de réclamation et maintient les conclusions de l'Administrateur sur ce Point. Par conséquent, ORDONNE que de nouveaux travaux correctifs devront être effectués afin que le circuit électrique permette aux deux luminaires de fonctionner adéquatement, i.e. en même temps.

### Point 4 – Infiltration d'eau provenant de la douche

[55] Ce Point a également été accueilli par l'Administrateur, le caractérisant comme un vice caché dénoncé dans les délais, et des travaux correctifs ont été ordonnés à la Décision Adm19.



- [56] Le Tribunal est informé que l'Entrepreneur a effectué des travaux correctifs depuis la Décision Adm19. Ces travaux correctifs sont insuffisants selon la Bénéficiaire, puisque des traces d'infiltration d'eau sont encore visibles et le Tribunal a été à même de le constater lors de sa visite des lieux. De plus, une preuve photographique est au dossier.
- [57] Le Tribunal accueille ce Point de réclamation et maintient les conclusions de l'Administrateur sur ce Point. Par conséquent, ORDONNE que de nouveaux travaux correctifs devront être effectués pour fins et sous obligation de résultat, selon les règles de l'art.

#### Point 5 – Comptoir de la salle de lavage

- [58] L'Administrateur prétend que ce Point ne peut être accueilli, puisqu'il constitue une malfaçon non apparente que la Bénéficiaire n'a pas dénoncée dans un délai raisonnable à l'Administrateur.
- [59] L'Administrateur mentionne à la Décision Adm19 que la situation a été dénoncée par la Bénéficiaire seulement dans la dénonciation du 26 avril 2019 (Pièce A-8).
- [60] Le Tribunal constate pourtant que ce Point de réclamation a été dénoncé au point 4.7 de l'inspection préreception (Pièce A-6), ainsi que dans la première dénonciation écrite (Pièce A-21, annexe 1). Ce point figure également dans la Décision Adm18, mais n'a pas été traité par l'Administrateur, puisque selon celui-ci, la Bénéficiaire l'avait abandonné à l'époque, ce qui est contesté.
- [61] Le Tribunal est cependant d'avis qu'il s'agit d'une malfaçon apparente. En effet, la malfaçon est apparente en un seul coup d'œil. Malgré ce changement de qualification, celle-ci a été dénoncée dans le délai requis.
- [62] Le Tribunal accueille ce Point de réclamation et ORDONNE que les travaux correctifs requis soient effectués.

#### Point 7 – Ajustement de la porte-fenêtre

- [63] La Bénéficiaire demande que des ajustements soient apportés à la porte-fenêtre, en raison d'une certaine résistance de glissement (ouverture et fermeture).
- [64] Selon la Décision Adm19, cette situation aurait été dénoncée à l'Entrepreneur durant l'hiver 2018-2019 et aurait été dénoncée à l'Administrateur dans la dénonciation du 26 avril 2019 (Pièce A-8).

[65] L'Administrateur considère que cette situation ne peut être qualifiée de vice caché et conséquemment cette réclamation doit être rejetée puisque dénoncée hors délai.

[66] On retiendra les enseignements de la Cour Suprême précités, et la notion de vice caché prévue au *Code civil du Québec* :

« **1726.** Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

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. »

[67] Le Tribunal partage l'avis de l'Administrateur et considère que ce défaut ne peut être qualifié de vice caché. En l'occurrence, la situation n'a pas été dénoncée dans les délais prévus au Règlement et n'est donc pas couverte par le Plan.

[68] Le Tribunal REJETTE ce point de réclamation.

#### Point 8 – Mur de la retombée au salon

[69] La Bénéficiaire dénonce le fait que le mur de la retombée au salon n'est pas de niveau et soumet des photographies à l'appui (Pièces B-4).

[70] La Bénéficiaire prend connaissance de la situation lors de la visite de l'expert en octobre 2018 (Rapport Latulippe) et dénonce la situation à l'Administrateur le 26 avril 2019 (Pièce A-8).

[71] L'Administrateur soutient qu'il ne s'agit pas d'un vice caché et donc que la dénonciation à l'Administrateur n'a pas été faite dans le délai requis.

[72] Le Tribunal est du même avis et considère que la Bénéficiaire ne s'est pas acquittée du fardeau de preuve visant à renverser cette décision de l'Administrateur, et maintient la décision de l'Administrateur.

#### Point 10 – Porte d'accès au garage

[73] L'Administrateur a refusé de statuer sur ce Point, selon lui puisqu'il avait déjà accueilli ce point à la Décision Adm18 (Point 12). Le Tribunal se questionne sur

cette approche, alors qu'il n'y a même pas un constat en 2019 par l'Administrateur que la situation problématique perdure.

- [74] L'Administrateur mentionnait à la Décision Adm18 que des ajustements devraient être faits, afin « d'assurer son étanchéité au gaz qui pourraient provenir du garage. »
- [75] L'Administrateur attribue la situation au système d'échangeur d'air, qui lorsqu'en fonction opérationnelle, empêche la porte d'accès de se fermer correctement, ce qui pourrait permettre au gaz de s'infiltrer à l'intérieur du bâtiment.
- [76] Que l'opération du système d'échangeur d'air soit en cause ou non, le Tribunal est d'avis que cette situation nécessite des travaux correctifs, souligne qu'il en va de la sécurité et bien-être des habitants, et en conséquence ACCUEILLE ce Point de réclamation.
- [77] De nouveaux travaux correctifs – et il est possible que ceci soit plus qu'un simple 'ajustement' que semblait contempler la Décision Adm18, – devront donc être effectués selon les règles de l'art, incluant afin d'assurer en tout temps, système d'air en opération ou non, l'étanchéité de l'ensemble, de former entre autres une barrière efficace contre le monoxyde de carbone, et les autres vapeurs de carburant et gaz d'échappement.

#### Point 11- Cadrage et porte de service du garage

- [78] La Bénéficiaire demande qu'un ajustement soit fait à la porte sur le côté du garage, puisqu'on peut observer un espacement entre le cadrage de porte et la porte elle-même.
- [79] De plus, le cadrage de la porte aurait été abîmé lors de la réalisation de certains travaux correctifs par l'Entrepreneur.
- [80] La Bénéficiaire, selon son témoignage à l'Instruction, aurait eu connaissance de la situation en 2017, puis des travaux correctifs pour remédier à l'espacement entre la porte et le cadrage de porte auraient été effectués en 2018. Le problème aurait alors persisté, ce qui a mené à la dénonciation du problème par la Bénéficiaire à l'Administrateur, en date du 26 avril 2019 (Pièce A-8).
- [81] L'Administrateur considère que pour être sujette à couverture du Plan dans les circonstances du passage du temps, cette situation doit se qualifier de vice caché; quoique le cadrage dénote une scissure, la Bénéficiaire n'a fait aucune représentation relative à sa découverte et le passage du temps pré-dénonciation,

et n'a donc pas rencontré selon le Tribunal son fardeau de preuve quant à cet élément de réclamation dans le cadre des présentes. Le Tribunal REJETTE la réclamation de la Bénéficiaire à ce Point.

#### Point 12 – Asymétrie des fenêtres en façade

- [82] L'Administrateur adopte la position que ce Point constitue une malfaçon apparente, qui aurait dû être dénoncée dans les trois (3) jours suivants la réception du bâtiment.
- [83] La Bénéficiaire a dénoncé cette situation lors de la visite du conciliateur le 13 novembre 2017, car la disposition des fenêtres ne respecte pas les plans. Cette dénonciation mène à la Décision Adm18.
- [84] Le Tribunal constate qu'il s'agit bien d'une malfaçon apparente et qu'il y a eu non-respect des obligations contractuelles, cependant, et c'est la condition additionnelle de la Garantie dans ces circonstances, la dénonciation de la Bénéficiaire n'a pas été faite dans les délais requis.
- [85] Conséquemment, le Tribunal confirme la décision de l'Administrateur et REJETTE ce Point de réclamation.

#### Point 14 – Scellant au cadrage extérieur de la porte coulissante

- [86] La Bénéficiaire dénonce que le scellant appliqué au cadrage extérieur de la porte coulissante est de la mauvaise couleur; la Bénéficiaire avise que c'est seulement 'esthétiquement parlant'.
- [87] L'Administrateur a rejeté ce Point, puisqu'il considère qu'il s'agit d'une malfaçon dénoncée tardivement.
- [88] Le Tribunal considère plutôt que la couleur du scellant est une considération uniquement esthétique, sous admission, qui n'emporte pas dans les circonstances particulières de ce dossier malfaçon de l'ouvrage et en ces circonstances n'est pas sous couverture du Plan.
- [89] Le Tribunal REJETTE donc ce Point de réclamation.

#### Point 15 – Coffrage apparent à l'avant et à l'arrière

- [90] La Bénéficiaire a constaté la situation en suivi du Rapport Latulippe (3 octobre 2018) et l'a dénoncée le 26 avril 2019.

- [91] L'Administrateur considère que cette situation est une malfaçon apparente et en conséquence a été dénoncée tardivement.
- [92] Le Tribunal constate que ce Point devrait se qualifier comme un vice caché pour être accueilli, ce qui n'est manifestement pas le cas et la Bénéficiaire n'a fait aucune représentation en ce sens pour s'acquitter de son fardeau de preuve.
- [93] Conséquemment, le Tribunal REJETTE ce Point de réclamation.

#### Point 16 – Grillage anti-vermine

- [94] La Bénéficiaire a constaté lors de la visite de l'expert le 3 octobre 2018 qu'aucun grillage anti-vermine n'était installé entre le solage et le revêtement de Canexel, situation dénoncée à l'Administrateur en avril 2019 (Pièce A-8).
- [95] L'Administrateur soutient qu'il ne s'agit pas d'une contravention aux règles de l'art que de ne pas installer de grillage anti-vermine. Il ajoute que cela peut être fait à titre préventif dans les zones boisées par exemple, mais qu'il n'y a aucune obligation de procéder à l'installation d'un tel grillage.
- [96] Le Tribunal considère que l'Entrepreneur a l'obligation de livrer un bâtiment qui empêche efficacement les infestations de rongeurs et autres vermines. Le Tribunal est également bien au fait que suivant la jurisprudence, une infestation de vermine peut constituer un vice caché<sup>23</sup>.
- [97] Cependant, la Bénéficiaire n'a pas su se décharger de son fardeau de preuve quant à un réel danger d'infestation ou d'une gravité quelconque. Ainsi, l'absence de grillage anti-vermine n'apparaît pas comme un vice caché, mais bien selon le Tribunal comme une malfaçon non apparente.
- [98] Le Tribunal constate que le délai de dénonciation associé à la malfaçon non apparente n'a pas été respecté par la Bénéficiaire en conformité du Règlement. Ce Point de réclamation ne peut donc pas être accueilli.

#### Point 20 – Fissure au mur de la fondation

- [99] L'Administrateur qualifie cette fissure de moins d'un millimètre (1mm) de fissure de retrait. Il attribue cette fissure au comportement normal des matériaux, et allègue exclusion au Plan en conformité du Règlement.

---

<sup>23</sup> *Pepin c. Chouinard*, 2009 QCCQ 12767 (CanLII), *Martinez c. Niro*, 2018 QCCS 2121 (CanLII).

[100] La Bénéficiaire n'a pas présenté de preuve pour étayer ce Point.

[101] Pour sa part, Monsieur Benoit Pelletier, conciliateur pour la GCR, a témoigné à l'audition avoir constaté qu'aucune aggravation n'affectait la fissure et à cet effet, la décision de l'Administrateur devait être maintenue.

[102] Le Tribunal constate que dans l'état de fissure lors de la visite des lieux, cette fissure s'apparente à une fissure de retrait exclue de la couverture du Plan. Conséquemment, le Tribunal maintient les conclusions de l'Administrateur et REJETTE cette réclamation de la Bénéficiaire.

#### Point 21 – Détachement d'un joint de calfeutrage au revêtement extérieur

[103] La Bénéficiaire a dénoncé cette situation dans un courriel daté du 24 septembre 2019. Le problème n'a d'ailleurs pas été relevé au Rapport Latulippe.

[104] L'Administrateur avance que ce Point ne peut être couvert par la Garantie, puisqu'il ne s'agit pas d'un vice caché et que le délai de dénonciation pour les malfaçons est largement dépassé. Le Tribunal est du même avis.

[105] Conséquemment, le Tribunal REJETTE ce Point de réclamation, en suivi des motifs de l'Administrateur contenus à la Décision Adm19.

#### Point 22 – Remboursement de l'acompte

[106] La Bénéficiaire demande que l'acompte versé à l'Entrepreneur (Pièce B-2) en date du 16 août 2016 lui soit remboursé pour retard de livraison suite au refus de construire sa propriété sur la rue initialement convenue. Elle allègue que l'Entrepreneur aurait manqué à ses obligations contractuelles en livrant le Bâtiment dans des délais déraisonnables. Ces délais déraisonnables découleraient donc du changement de terrain selon la Bénéficiaire.

[107] L'Entrepreneur et l'Administrateur soutiennent pour leur part que l'acompte de 5 000\$ a été appliqué sur le prix de la propriété finalement bâtie au 1379, rue autre que la rue initialement convenue, fait non contesté par la Bénéficiaire. Conséquemment, ce montant ne peut lui être remboursé; et notant subsidiairement, qu'un remboursement d'acompte n'est prévu au Règlement qu'avant réception de bâtiment.

- [108] L'Entrepreneur ainsi que l'Administrateur soutiennent de plus qu'aucune date de livraison précise n'est mentionnée au contrat. On retrouve seulement la mention au contrat préliminaire (Pièce A-2) que la livraison devra se faire trois (3) mois suivant la date de réception du permis par l'Entrepreneur. Ils ajoutent que la Bénéficiaire a accepté cette condition en signant le 5 octobre 2016 l'annexe au Contrat E.1 (Pièce A-3) qui comporte la mention à l'effet que l'immeuble concerné est celui situé au 1379. Ainsi, selon ces prétentions, la Bénéficiaire aurait accepté que le délai de trois (3) mois suivant l'émission du permis s'applique à cette nouvelle construction.
- [109] Le Tribunal constate que la Bénéficiaire a accepté le changement de terrain, et que le Contrat a été modifié avec le consentement des parties. L'Annexe E.1 porte d'ailleurs la mention qu'il s'agit d'une partie intégrante du Contrat (préliminaire).
- [110] Le Tribunal note que le permis de construction (Pièce A-5) est émis le 13 janvier 2017 et l'occupation du bâtiment par la Bénéficiaire débute le ou vers le 5 avril 2017. Le Tribunal constate donc qu'aucun retard n'est venu affecter la livraison de la propriété de la Bénéficiaire, puisque la construction a été réalisée à l'intérieur du délai de trois (3) mois suivant l'émission du permis de construction.
- [111] Maintenant, concernant le délai déraisonnable, l'Administrateur soutient d'une part que le Règlement ne prévoit pas le remboursement « des frais reliés aux troubles, inconvénients, perte de crédit ou autres. » Il prétend également qu'un tel conflit contractuel devra plutôt être réglé devant les tribunaux de droit commun.
- [112] La question de juridiction des tribunaux de l'ordre judiciaire pour une réclamation sous arbitrage au Règlement a déjà été adressée entre autre dans *Desrochers c. Sotramont Québec inc.* :

Le Tribunal est d'avis que tout différend portant sur une décision de l'Administrateur concernant une réclamation relève de la compétence exclusive du Tribunal et que, dans le cadre du Plan, du Contrat intervenu entre les Parties et de la réclamation aux présentes, le remboursement d'acomptes et, si alors requis, l'interprétation du Contrat ou le prononcé d'une nullité du Contrat, s'il en est, sont du ressort exclusif du Tribunal [...]<sup>24</sup>.

- [113] Le Tribunal ne peut donc se baser sur cet argument pour adopter la position de l'Administrateur.

---

<sup>24</sup> *Desrochers c. Sotramont Québec inc.*, 2010 CanLII 36091 (QC OAGBRN)

[114] Le Tribunal constate cependant que le Règlement ne s'applique pas à un poste de réclamation pour 'frais reliés aux troubles, incon vénients, perte de crédit ou autres'. En effet, il y a énumération de postes de réclamation à l'article 9 du Règlement, mais toutefois aucun que l'on peut associer aux postes réclamés pour ce qui est allégué de délais déraisonnables invoqués par la Bénéficiaire.

[115] Conséquemment, le Tribunal REJETTE ce point de réclamation.

Point 23 – Montant compensatoire et/ou remboursement pour avoir construit sur un terrain plus petit que le terrain initial

[116] L'Administrateur invoque les mêmes arguments que pour le point précédent : La non-couverture des frais reliés aux troubles, incon vénients, perte de crédit ou autres ainsi que l'acceptation par la Bénéficiaire des modifications aux contrats suivant la signature de l'Annexe E.1 (Pièce A-3).

[117] Le Tribunal est du même avis et conséquemment REJETTE ce Point.

Point 24 – Montants compensatoires et/ou remboursement pour un constat d'infraction

Point 25 – Montants compensatoires et/ou remboursement pour service professionnels

Points 26 – Montants compensatoires et/ou remboursement pour reproduction de clés

[118] L'Administrateur soutient pour ces Points que l'article 10 du Règlement, qui régit la couverture du Plan suite à la livraison d'un bâtiment, ne couvre pas le remboursement des frais reliés aux troubles, incon vénients, perte de crédit, constats d'infractions, frais d'expertise ou autre.

[119] Le Tribunal est généralement du même avis, sauf quant aux frais d'expertise. Suite à la lecture de l'article 10 du Règlement, il appert que les Points 24, 25 et 26 ne constituent pas des éléments couverts par le Plan, tel que des frais pour parachèvement de travaux, une malfaçon, un vice caché, un vice de construction, des frais pour entreposage ou relogement, ou encore des frais de remise en état.

[120] Cependant, les frais d'expertise, en vertu de l'article 124 du Règlement, peuvent être assumés par l'Administrateur lorsque le rapport d'expertise s'avère être à coût raisonnable et son contenu pertinent. Cette détermination est à la discrétion du Tribunal. Conséquemment, aucune indemnité à ce titre ne peut être réclamée à l'Entrepreneur.



[121] Le Tribunal REJETTE donc ces trois Points 24, 25 et 26.

Point 27 – Montants compensatoires et/ou remboursement pour travaux d'excavation du stationnement et nettoyage du terrain

[122] La Bénéficiaire réclame le prix de divers travaux relatifs à l'excavation du stationnement, nivellement du terrain ainsi que le nettoyage du terrain, suite au passage de l'émondeur embauché par Habitation Entourage, qui aurait laissé de nombreuses souches sur son terrain. Il s'agit de travaux que l'Entrepreneur aurait négligé de faire correctement ou de terminer.

[123] La Bénéficiaire a déposé une soumission (Pièce B-8) faite auprès d'un Entrepreneur dont elle n'a pas retenu les services, qui évaluait à 4 500\$ les travaux relatifs à l'excavation du stationnement et le nivellement du terrain.

[124] Une autre soumission (Pièce B-9) incluant les travaux relatifs à l'excavation du stationnement, au nivellement du terrain et au nettoyage du terrain a été déposée et s'élevait à 6 200\$. Cette autre soumission n'a également pas été retenue par la Bénéficiaire.

[125] L'Administrateur a refusé d'accueillir ce point, invoquant l'exclusion prévue à l'article 12 para. 9 du Règlement :

**12.** Sont exclus de la garantie:

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain;

[126] On se doit toutefois de considérer la disposition suivante à l'article 10 du Règlement :

[...]

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

et l'indication de la Bénéficiaire que ce montant est en partie pour le 'nettoyage du terrain'; toutefois, la preuve testimoniale établit que les travaux exécutés à ce titre l'ont été pour un montant moindre, sans autre détail, mais surtout une analyse des items descriptifs de la soumission B-9 ne permet pas inclusion aux paramètres de l'art. 10, para 7 précité.

[127] Le Tribunal constate que les divers travaux réclamés par la Bénéficiaire sont exclus de la Garantie et conséquemment, REJETTE ce Point de réclamation.

#### Point 28 – Dépôt du certificat de localisation

[128] L'Administrateur dans sa décision a refusé de statuer sur ce point, évoquant le fait que la Bénéficiaire avait déjà reçu ce certificat dans un courriel de l'Entrepreneur envoyé le ou vers le 27 août 2019.

[129] Le procureur de la Bénéficiaire lors de l'audition prétendait qu'un certificat sous forme de copie conforme sur papier serait plus approprié qu'un certificat acheminé par courriel.

[130] Aucune disposition du Règlement ou autre motif applicable faisant état d'une telle exigence n'a été soumise au Tribunal.

[131] Le Tribunal REJETTE donc ce Point.

#### Point 29 - Niveau d'eau à l'intérieur des cuvettes

[132] L'Administrateur a refusé de statuer à nouveau sur ce Point, qui se retrouve au point 11 de la décision Adm 2018.

[133] Des travaux correctifs avaient été ordonnés à la Décision Adm18, puisque cette situation avait alors été considérée par l'Administrateur comme une malfaçon non apparente.

[134] L'on comprend dans le cadre d'un contre-interrogatoire lors de l'Instruction qu'il y a eu des tentatives de correction par l'Entrepreneur en 2018.

[135] L'Entrepreneur, a allégué lors de l'Instruction qu'il s'agissait d'une situation normale, puisque le modèle de toilette installé chez la Bénéficiaire est à faible débit. Le Tribunal avait alors requis que le guide du fabricant soit déposé au dossier pour fins d'élément requis par le Tribunal pour détermination et motifs.

[136] Un document a été déposé par l'Administrateur mais qui est plutôt simplement un descriptif des spécifications générales d'un produit mais sans plus, produit qui semble d'ailleurs à 1.6 GPF ne pas être la norme faible débit (i.e. vs 1.28 GPF – et document donc dont le Tribunal ne peut donc tirer d'inférence). Ceci ne permet pas d'inférer que le niveau observé est approprié; au contraire, le Tribunal est d'avis suite à visite des lieux qu'il y a manifestation de malfaçon.

[137] Conséquemment, le Tribunal maintient la détermination initiale de l'Administrateur à l'égard de ce Point, caractérisé de malfaçon, ACCUEILLE la réclamation de la Bénéficiaire et, tenant compte de l'autorité du Tribunal d'identifier des travaux requis (distinct du concept de la méthode correctrice qui demeure de la discrétion de l'Entrepreneur, mais sous obligation de résultat) ORDONNE d'apporter les correctifs requis afin d'assurer un niveau de chasse d'eau approprié, notant que sur le modèle de double déclenchement il se peut qu'il n'y soit requis qu'un ajustement des double valves, et plus particulièrement du volume/litres pour solides. Toutefois, si des ajustements ne permettent pas correction, et un niveau d'eau de remplissage à 6" du rebord de contenu en polystyrène expansé est trop bas et non selon les règles de l'art, un correctif de remplacement du ou des mécanismes, ou soit du couvercle de céramique extérieur du réservoir, sera alors requis.

#### Point 30 – Frais de retard de livraison et frais de subsistance

[138] L'Administrateur a basé sa décision sur ce point sur les mêmes motifs que ceux relatifs au point 22. Puisque la Bénéficiaire a accepté la modification du Contrat (préliminaire) en signant l'annexe E.1 (Pièce A-3) le 5 octobre 2016, elle a également accepté que la date de livraison du bâtiment demeure trois (3) mois suivant la délivrance du permis de construction comme le prévoyait le contrat préliminaire (Pièce A-2) signé le 28 juin 2016, et ce malgré le changement de terrain.

[139] Ainsi, l'Administrateur n'a pas accueilli ce point de la Bénéficiaire, puisqu'il n'y aurait pas eu, selon son interprétation, de retard de livraison du Bâtiment (selon alors l'art. 9, para. 3 du Règlement, i.e. avant réception du Bâtiment) et l'Entrepreneur n'aurait donc pas manqué à ses obligations contractuelles.

[140] L'Administrateur dans son refus de couverture, fait référence à l'article 15.2.2.2. du Contrat quant aux frais d'entreposage et coûts de relogement.

[141] Le Tribunal considère toutefois que, tenant compte de la réception dans les faits du Bâtiment et de l'acceptation par la Bénéficiaire des amendements précités au Contrat (préliminaire) en signant *inter alia* l'annexe E.1 (Pièce A-3) le 5 octobre 2016, on se doit de plutôt cibler l'art. 10, para. 6 du Règlement (i.e. applicable après la réception du Bâtiment) afin de déterminer s'y on trouve application dans les circonstances:

[...]

6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;

[142] La Bénéficiaire demande remboursement pour entreposage des mois de novembre 2016 à avril 2017 et une somme quotidienne pour 'gîte et couvert' du 1<sup>er</sup> novembre 2016 au 5 avril 2017. Force est de constater que ces périodes de réclamation sont antérieures à la prise de possession du Bâtiment par la Bénéficiaire selon la preuve non contredite, et à son acquisition par acte notarié.

[143] Conséquemment, le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur quoique pour des raisons autres, et **REJETTE** ce Point de réclamation.

[144] La présente décision arbitrale est sans préjudice et sous toutes réserves du droit de la Bénéficiaire de porter devant les tribunaux de l'ordre judiciaire ses prétentions et réclamations qui n'ont pas été déterminées soit pour les fins, ou comme couverture, du Règlement, et alors que pour ces fins, ainsi que de donc rechercher les correctifs ou dommages qu'ils peuvent autrement réclamer, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.

#### **COÛTS D'ARBITRAGE**

[145] En conformité de l'article 123 du règlement, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[146] **REJETTE** la demande de contestation des Bénéficiaires quant aux Points 7, 8, 11, 12, 14, 15, 16, 20 à 28, et 30 de la Décision de l'Administrateur en date du 10 octobre 2019.

[147] **ACCUEILLE** les réclamations de la Bénéficiaire quant aux Points 1, 3, 4, 5, 10 et 29 de la Décision de l'Administrateur en date du 10 octobre 2019, selon les paramètres établis par le Tribunal, et **ORDONNE** que l'Entrepreneur pourvoie à travaux correctifs, tenant compte lorsqu'exprimés spécifiquement des éléments d'ordonnance au texte d'analyse et motifs aux présentes.

[148] **RÉSERVE** à La Garantie Construction Résidentielle ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur pour tous travaux, toute action et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément et sujet à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

[149] **ORDONNE** en conformité du Règlement que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage, LE TOUT, avec les coûts de l'arbitrage à la charge de La Garantie Construction Résidentielle., avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours;

DATE: 31 août 2020



---

M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart  
Arbitre