
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)
(Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1)**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL**

ENTRE : **Innomax Division Résidentielle inc**
(ci-après « L'Entrepreneur »)

ET : **SDC 1120 de Sancerre, Longueuil**
(ci-après « Le Bénéficiaire »)

ET : **La Garantie Abritat inc.**
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier CCAC : S14-020601-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : M^e Albert Zoltowski

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Kim Maltais

Pour le Bénéficiaire : M^e Ludovic Le Draoullec

Pour l'Administrateur : M^e Manon Cloutier

Date de la décision : Le 9 décembre 2014

Identification complète des parties

Arbitre : *Me Albert Zoltowski
1010, de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2*

Entrepreneur : *Innomax Division Résidentielle inc.
Case postale 57104 – Succursale Centre Maxi
Longueuil (Québec) J4L 4T6

À l'attention de monsieur Kim Maltais*

Bénéficiaire : *Syndicat du 1120 de Sancerre, Longueuil
1120, rue de Sancerre
Condo 101
Longueuil (Québec) J4M 0A7

À l'attention de madame Marie-Andrée Nault*

Administrateur : *La Garantie Abrisat inc..
5930, boul. Louis-H.-Lafontaine
Montréal (Québec) H1M 1S7

À l'attention de monsieur Jacques Fortin
Inspecteur-conciliateur*

Décision**Mandat :**

L'arbitre a reçu son mandat du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 12 mars 2014.

Historique du dossier :

2 décembre 2013 : Décision de l'Administrateur sous la plume de monsieur François Lalancette, inspecteur-conciliateur, Service de la conciliation de l'Administrateur;

6 février 2014: Réception de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC);

- 12 mars 2014: Nomination par le CCAC de M^e Albert Zoltowski à titre d'arbitre;
- 20 mars 2014: Avis de l'arbitre aux parties quant à la tenue d'une conférence préparatoire fixée au 26 mars 2014;
- 25 mars 2014: Demande écrite de l'Administrateur demandant la remise de la conférence préparatoire du 26 mars 2014 et la réunion de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur à celle du Bénéficiaire;
- 26 mars 2014: Conférence téléphonique de l'arbitre avec les parties et remise de la conférence préparatoire prévue pour ce jour;
- 27 mars 2014: Avis de l'arbitre quant à la tenue d'une conférence préparatoire fixée au 13 mai 2014;
- 24 avril 2014: Conférence téléphonique de l'arbitre avec les parties confirmant la suspension de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et discussion sur les points en litige soumis par l'Entrepreneur;
- 13 mai 2014: Conférence préparatoire;
- 21 mai 2014: Lettre de convocation à l'audience du 3 septembre 2014 adressée aux parties;
- 25 juillet 2014: Lettre aux parties concernant le lieu de l'audience;
- 3 septembre 2014: Audience;
- 9 décembre 2014: Sentence arbitrale.

SENTENCE ARBITRALE

Introduction

[1] Le 2 décembre 2013, l'Administrateur, sous la plume de son inspecteur-conciliateur, monsieur François Lalancette, a rendu une décision dans laquelle il a statué sur divers points de réclamation du Bénéficiaire relativement au bâtiment situé au 1120 rue de Sancerre à Longueuil, entre autres sur le point 7.

[2] Sous le point 7 intitulé « Dommages à l'unité 101 causés par une fuite d'eau du système de plomberie » l'inspecteur-conciliateur Lalancette décrit la situation constatée comme suit :

« *Les faits*

Les représentants du syndicat nous ont informé qu'avant même que ne survienne la signature de la déclaration de réception des parties communes, soit le 16 avril 2013, un tuyau d'alimentation en eau a causé des dommages à l'intérieur de l'unité 101.

La fuite d'eau a causé des dommages notamment au plancher flottant du corridor et de la chambre adjacente à la salle de bain, ainsi qu'aux murs intérieurs attenants à la douche.

Profitant du retrait du plancher flottant lors des réparations, l'entrepreneur a également corrigé une autre situation, à savoir le nivellement de la dalle de béton sur laquelle est déposé le revêtement de plancher. »

[3] Après avoir décrit divers reproches de la copropriétaire de l'unité 101 à l'égard des travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur, l'inspecteur-conciliateur continue son texte comme suit :

« Par contre, en ce qui concerne les autres éléments dénoncés, nous sommes d'avis que lorsque survient un dégât d'eau, tous les éléments affectés doivent être asséchés et nettoyés selon les règles de l'art.

Au surplus, lorsqu'il est impossible de nettoyer les pièces démontrant des signes de moisissure, il va de soi que ces éléments doivent être remplacés afin de garantir la qualité de l'air à l'intérieur de l'habitation.

Pour ce qui est du nivellement de la dalle de béton à l'aide de sable, nous sommes d'avis qu'il s'agit d'une méthode inappropriée de nivellement puisqu'avec le temps, le sable peut se déplacer.

Un béton auto-nivellant serait plus approprié dans un tel cas et assurerait ainsi la stabilité du support. Il existe plusieurs types de ce genre de béton, dont certains ont un temps de cure accéléré, permettant la remise en place du revêtement de sol peu après le nivellement de la dalle de béton.

En ce qui concerne la finition du mur du corridor... »

[4] Les ordonnances de l'inspecteur-conciliateur concernant les différents dégâts mentionnés au point 7 de sa décision, se lisent en partie comme suit :

(La numérotation de chaque paragraphe a été insérée par le tribunal arbitral pour les fins de référence.)

« *L'entrepreneur devra donc :*

1. *Procéder aux travaux correctifs requis afin que tous les matériaux affectés par l'eau soient exempts de traces de moisissure;*
2. *Procéder au remplacement du sable servant de nivelant à la dalle de béton par un matériau adéquat afin d'assurer la stabilité du support de plancher et que le plancher retrouve son apparence d'origine;*
3. *Corriger l'apparence du mur du corridor afin qu'il retrouve son apparence d'origine;*
4. *Mettre en place les plaques murales;*
5. *Corriger la moulure de transition du plancher afin qu'elle ait belle apparence et soit exempte d'arêtes tranchantes.*

Ces travaux devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux règles de l'art prévalant dans l'industrie de la construction, en portant, il va de soi, une attention particulière pour minimiser les différences de teinte avec l'adjacent.»

[5] L'Entrepreneur est en désaccord avec la décision de l'Administrateur sur le point 7 et la porte à arbitrage auprès du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (ci-après appelé « CCAC »). Sa demande adressée au CCAC se lit comme suit :

« Nous désirons contester le point #7 du rapport. »

Réunion de la demande du Bénéficiaire à celle de l'Entrepreneur

[6] Dans sa décision du 2 décembre 2013, l'inspecteur-conciliateur François Lalancette a noté sous le point n° 46 intitulé : « Plancher des unités 101 et 102 froids à proximité des murs extérieurs » qu'il ne peut pas statuer sur ce point à cause des conditions climatiques lors de son inspection. Il a promis d'effectuer une inspection supplémentaire et de rendre une autre décision sur ce point.

[7] C'est ce qu'il a fait en rendant le 3 février 2014 une nouvelle décision uniquement sur le point n° 46.

[8] Comme il a rejeté la réclamation du Bénéficiaire quant au point n° 46, ce dernier déposa une demande d'arbitrage auprès du CCAC qui désigna l'arbitre soussigné pour en disposer.

[9] Vu que les mêmes parties sont impliquées dans les deux demandes d'arbitrage, ces demandes ont été réunies pour être présentées devant le tribunal arbitral lors de la même audience.

[10] Lors de l'audience du 3 septembre 2014, les enquêtes visant chaque demande ont été tenues séparément mais de façon successive.

[11] Pour plus de clarté, chacune de ces deux demandes fait l'objet d'une sentence arbitrale distincte. Cette sentence vise seulement la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

Conférences et correspondance avec les parties

[12] Les 24 avril et 13 mai 2014, les parties ont participé à deux conférences téléphoniques. Des échanges écrits concernant la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ont également eu lieu.

[13] Lors de ces conférences, nous avons révisé les cinq ordonnances sous le point n° 7 émises par l'inspecteur-conciliateur Lalancette (voir le paragraphe 4 ci-haut). Le tribunal a aussi communiqué aux parties les règles quant au fardeau de la preuve qui incombe au demandeur, et celles se rapportant à la qualification et aux conditions régissant les dépositions des témoins ordinaires et des témoins experts.

[14] Lors de la conférence du 13 mai 2014, l'Entrepreneur a indiqué qu'il prévoyait faire témoigner à l'audience l'installateur du plancher du logement n° 101 et qu'il se réservait le droit de faire qualifier ce témoin comme un expert, ce qui nécessiterait la communication de son rapport avant l'audience. Ceci a par ailleurs été confirmé aux parties par le tribunal arbitral dans sa correspondance du 21 mai 2014.

Désistement de l'Entrepreneur à l'égard de certaines ordonnances de l'Administrateur

[15] Après la présentation de la preuve par l'Entrepreneur et par le Bénéficiaire qui, dans le cas de ce dernier, comprenait les témoignages de ses experts, monsieur Rocheleau et madame MacSween ainsi que de sa représentante, madame Marie-Andrée Nault, - l'Entrepreneur déclare qu'il se désiste de quatre des cinq ordonnances de l'Administrateur mentionnées au point n° 7 de la décision du 2 décembre 2013. Il s'agit des ordonnances suivantes, que le tribunal a annotées des numéros 1, 3, 4 et 5 (voir le paragraphe 4 ci-haut).

[16] Il reste donc au tribunal à statuer uniquement sur l'ordonnance n° 2.

Ordonnance n° 2 concernant le nivellement de la dalle de béton et la restauration de l'apparence d'origine du plancher

Preuve de l'Entrepreneur

[17] Monsieur Kim Maltais qui, selon le Registre des entreprises du Québec est le secrétaire corporatif de l'Entrepreneur, est l'unique témoin de ce dernier.

[18] Le témoin déclare qu'il a parlé à monsieur André Gagné qui, selon le témoin, travaille pour l'APCHQ (l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec) et qui, selon le témoin, est un expert reconnu dans l'industrie de la construction. Il affirme que monsieur Gagné lui a envoyé un courriel à l'effet que le nivellement d'une dalle de béton sous un plancher peut être fait avec du sable.

[19] Le tribunal note que l'Entrepreneur ne dépose en preuve aucun document et ne fait témoigner aucune personne autre que monsieur Kim Maltais.

La preuve du Bénéficiaire

[20] Le premier témoin du Bénéficiaire est monsieur René Rocheleau. Après avoir entendu l'exposé sur son parcours professionnel, le tribunal arbitral le reconnaît comme un expert en recouvrement de planchers.

[21] Le témoin a inspecté le plancher de l'unité 101, a parlé à sa propriétaire, madame Marie-Andrée Nault et il a visionné au moins une photo qu'elle a prise qui démontrait le nivellement de la dalle avec du sable. Il n'a pas personnellement vu ce nivellement car au moment de son inspection, la dalle était recouverte de plancher. Son rapport est déposé en preuve comme la pièce B-7 (en liasse).

[22] En ce qui concerne le nivellement d'une dalle de béton, il réfère au manuel d'installation de la NWFA (National Wood Flooring Association), une association américaine, qui décrit la norme d'installation comme suit :

« 1. Assurez-vous que la dalle de béton en substrat rencontre la tolérance de 3/16" sur une corde de 10';

2. Si la dalle est hors spécification, il vous faut considérer de remettre la dalle suivant la norme :

- Les bosses doivent être scarifiées.*
- Les creux doivent être comblés en utilisant la méthode de remplissage par béton liquide (self levelling concrete). Les dépressions légères peuvent être comblées avec des composés durcissant. (patching compound). »*

[23] Sous le point 6 de son rapport intitulé « Constatations » (à la page 6 de la pièce B-7) il note :

« • Ce sol a été installé sur une dalle de béton, laquelle dalle a été ragrée par des moyens non conventionnels et peu orthodoxes.

- L'utilisation d'un sable pour le ragréage des dalles de béton n'est absolument pas une méthode de ragréage préconisée ou recommandée par qui que ce soit. »*

[24] En ce qui concerne l'apparence visuelle du plancher, l'expert Rocheleau note sous le point 3 « Inspection visuelle » de son rapport (page 4 de B-7) ce qui suit :

« • Lors de mon inspection, je note immédiatement des différences importantes de luisance entre certaines pièces de ce recouvrement. (Photo 05)

- Le sol m'a apparu stable, sans effet de trampoline.*

- *Le sol ne fait pas de bruit de craquement lorsque j'y marchai.*
- *À certains endroits, des pièces de sol se sont déplacées et/ou les systèmes de blocage clic se sont laissés (Photo 06).*
- *J'ai noté certaines inflexions de la surface du sol à certains endroits. »*

[25] Dans ses conclusions, l'expert Rocheleau note ce qui suit (page 7 de la pièce B-7)

« 7. Conclusion

- *Les différences de luisance sur les pièces de ce recouvrement de sol sont dues à un problème relié à la production du produit ou à la vente du produit (Product related problem).*
- *Le ragréage de la dalle de béton de ce logement n'est en aucun cas compatible avec les normes actuelles préconisées. Preuve est faite que cette méthode n'est recommandée par aucune Association qui se respecte (Installation related problem).*
- *Je dois donc conclure que ce sol devra être remplacé et la dalle de béton de substrat devra être ragrée avec les moyens et méthodes approuvées et que cette problématique incombe au maître d'œuvre. »*

[26] Le prochain témoin du Bénéficiaire est madame Marie-Andrée Nault qui est la propriétaire du logement n° 101.

[27] Elle dépose en preuve sous la cote B-10 en liasse et commente quelque 23 photographies qu'elle a prises.

[28] Certaines d'elles démontrent que le nivellement de la dalle sous le plancher a été fait avec du sable notamment les photos n° 12, n° 21 et n° 22. Le témoin déclare que plusieurs sacs de sable ont été répandus sur la dalle sous le plancher dans le salon et dans les autres pièces qui sont aussi recouvertes d'un plancher.

[29] Elle explique que dans chaque pièce, l'ancien plancher a été enlevé, du sable a été répandu et le plancher a été remis en place.

[30] Toutefois, une partie du plancher est constituée de l'ancien plancher qui a été récupéré et une autre partie a été remplacée avec une « nouvelle batch ».

[31] Le témoin n'a pas été contre-interrogé par l'Entrepreneur ou par l'Administrateur.

Preuve de l'Administrateur

[32] L'Administrateur n'a soumis aucune preuve quant au point n° 7 de la décision de l'inspecteur-conciliateur Lalancette.

Argumentation des parties

[33] L'Entrepreneur plaide que monsieur André Gagné, l'expert auquel il a référé lors de son témoignage, lui a déclaré que l'Entrepreneur possède le choix de la méthode correctrice. Il ajoute que cette position est appuyée « par la jurisprudence ». (*Le tribunal note qu'il ne fait aucune référence spécifique à quelque décision ou jugement que ce soit.*)

[34] De plus, il plaide que « le poseur du plancher n'a pas inventé de niveler avec le sable ».

[35] Quant au Bénéficiaire, il demande au tribunal arbitral de confirmer la décision de l'Administrateur relative au point n° 7 dans son entier.

[36] Le Bénéficiaire demande que les travaux correctifs soient effectués par l'Administrateur. Alternativement, si ces travaux sont faits par l'Entrepreneur, il demande qu'il suive les recommandations de ses propres experts.

[37] Sur la question du choix de la méthode correctrice, l'Administrateur plaide que malgré les dispositions du Code civil du Québec qui laissent le choix des moyens d'exécution d'un ouvrage à un entrepreneur, dans le cas d'une malfaçon la jurisprudence arbitrale qui interprète le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le « *Règlement* ») permet à l'Administrateur d'ordonner à un entrepreneur de suivre une méthode correctrice spécifique.

[38] Finalement, l'Administrateur demande au tribunal arbitral de confirmer la décision de l'inspecteur-conciliateur François Lalancette du 2 décembre 2013.

Analyse et décision

Les pouvoirs de l'Administrateur

[39] L'Entrepreneur conteste la décision de l'Administrateur qui lui ordonne de suivre une méthode correctrice spécifique (avec du béton auto-nivelant) car, selon lui, l'Administrateur n'a pas ce pouvoir. Selon l'Entrepreneur, le choix de la méthode correctrice lui appartient exclusivement.

[40] Le tribunal arbitral note qu'en lisant attentivement la décision de l'inspecteur-conciliateur Lalancette, on peut conclure qu'il n'impose pas une méthode correctrice spécifique à l'Entrepreneur.

[41] Il est exact que monsieur Lalancette précise que l'utilisation du béton auto-nivelant est une mesure correctrice appropriée (*« un béton auto-nivelant serait plus approprié dans un tel cas et assurerait ainsi la stabilité du support »*). De plus, il ajoute qu'il y a plusieurs types de ce genre de béton :

« Il existe plusieurs types de ce genre de béton, dont certains ont un temps de cure accéléré, permettant la remise en place du revêtement des sol peu après le nivellement de la dalle de béton. »

[42] Toutefois, monsieur Lalancette n'affirme pas que cette méthode corrective est l'unique méthode appropriée. De plus, dans son ordonnance il ne fait pas référence à l'utilisation du béton auto-nivelant. Cette ordonnance se lit comme suit :

« L'entrepreneur devra donc :

- 1...
2. *Procéder au remplacement du sable servant de nivelant à la dalle de béton par un matériau adéquat afin d'assurer la stabilité du support de plancher et que le plancher retrouve son apparence d'origine;*
- 3...
- 4...
- 5....

Ces travaux devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux règles de l'art prévalant dans l'industrie de la construction, en portant, il va de soi, une attention particulière pour minimiser les différences de teintes avec l'adjacent. »

[43] Cette ordonnance est conforme aux dispositions des articles 2099 et 2100 qui se lisent comme suit :

« Article 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.

Article 2100 : L'entrepreneur ou 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 leurs responsabilités qu'en prouvant la force majeure. »

[44] Le tribunal note que le choix d'une méthode corrective par un entrepreneur ne relève pas de sa discrétion absolue car, tel que le prescrit l'article 2100, la réalisation de l'ouvrage que constitue cette mesure corrective doit être conforme aux usages et aux règles de leur art.

[45] Cette analyse est suffisante pour me permettre de conclure qu'une lecture attentive de la décision de l'inspecteur-conciliateur Lalancette démontre qu'il n'a pas imposé une méthode corrective spécifique à l'Entrepreneur qui serait contraire aux dispositions du Code civil du Québec.

La nature de la méthode corrective

[46] Lors de la présentation de sa preuve, le témoin de l'Entrepreneur, monsieur Maltais, a déclaré que monsieur André Gagné, qu'il a qualifié d'un expert reconnu dans l'industrie de la construction, lui a mentionné que le nivellement d'une dalle de béton avec du sable est approprié. Dans sa décision l'inspecteur-conciliateur Lalancette a statué que cette méthode est inappropriée. À la page 8, il écrit ce qui suit :

« ANALYSE ET DÉCISION (points 1 à 11) : L'administrateur est d'avis que les situations observées rencontrent tous les critères de la malfaçon.

... »

[47] La simple référence de monsieur Maltais à une opinion de monsieur André Gagné, sans que ce dernier témoigne à l'audience et sans que son expertise soit préalablement communiquée et ensuite déposée en preuve, ne constitue pas une preuve suffisante pour que le tribunal arbitral puisse modifier la décision de l'inspecteur-conciliateur qui a statué que l'utilisation du sable comme un nivelant d'une dalle de béton constitue une malfaçon.

[48] À l'appui de l'opinion de l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur sur une méthode corrective qui serait conforme, le Bénéficiaire a soumis le rapport de son expert M. René Rocheleau dans lequel un nivellement au moyen du béton auto-nivelant est recommandé.

[49] Lors de sa plaidoirie, le Bénéficiaire a aussi demandé au tribunal arbitral d'ordonner à l'Entrepreneur de suivre la méthode corrective préconisée par ses experts. En absence d'une telle ordonnance, il craint que les travaux correctifs ne seront pas exécutés correctement par l'Entrepreneur et il est dans l'intérêt du Bénéficiaire que ces prochains travaux correctifs soient les derniers.

[50] Cette crainte exprimée par le Bénéficiaire n'est pas appuyée d'une preuve suffisante pour que le tribunal arbitral puisse l'accueillir.

[51] Toutefois selon le tribunal, si l'Entrepreneur choisit une méthode de nivellement de la dalle au condo 101 autre que celle avec du béton auto-nivelant, il devra préalablement décrire la nature de cette méthode corrective à l'Administrateur et au Bénéficiaire et il devra également annexer à cette description une ou des références à la réglementation, au Code national du bâtiment ou à d'autres sources de référence reconnus dans l'industrie de la construction afin de leur démontrer que la méthode choisie est conforme « à la réglementation en vigueur et aux règles de l'art prévalant dans l'industrie de la construction » selon l'ordonnance de l'inspecteur-conciliateur, M. François Lalancette. Le but de cette description écrite préalable est d'assurer le Bénéficiaire et l'Administrateur que le choix de l'Entrepreneur est conforme à la décision de l'Administrateur et d'éviter ainsi d'autres débats et délais au sujet de méthode correctives appropriée.

[52] Finalement, en ce qui concerne la dernière partie de l'ordonnance de l'inspecteur-conciliateur Lalancette traitant de la restauration de l'apparence d'origine du plancher lors des travaux correctifs – le tribunal arbitral note que l'Entrepreneur n'a soumis aucune preuve et aucun argument à l'appui de sa contestation. Conséquemment, le tribunal ne peut l'accueillir.

Remboursement des frais demandé par le Bénéficiaire

Arguments du Bénéficiaire

[53] Le Bénéficiaire plaide qu'il a appris à la fin de l'enquête seulement que l'Entrepreneur s'est désisté de sa demande d'arbitrage quant aux quatre des cinq ordonnances faisant partie du point n° 7 de la décision de l'Administrateur.

[54] Il demande le remboursement des frais qui lui ont été facturés par ses propres experts et par l'étude d'avocats de son procureur pour les services juridiques rendus. Il s'agit des factures suivantes :

- a) La Facture de Plancher 2000 datée du 27 juin 2014 pour la préparation d'une expertise (communiquée aux parties comme la pièce B-8). Le montant réclamé est de 150 \$ avec la TPS de 7,50 \$ et la TVQ de 14,96 \$ pour un total de 172,46 \$ (la pièce B-13 en liasse);
- b) La facture de Planchers Rochebois inc. (n° de la facture 1281) qui est datée du 9 mai 2014. Le montant facturé est de 434,60 \$ qui comprend une inspection, la préparation d'un rapport et les frais de déplacement. Des montants de TPS de 21,73 \$ et de TVQ de 43,35 \$ sont aussi réclamés pour un montant total facturé de 499,68 \$ (la pièce B-13, en liasse);
- c) Une autre facture des Planchers Rochebois inc. (n° de la facture 1326) qui est datée du 3 septembre 2014. Elle se rapporte aux frais de présence de l'expert, monsieur Rocheleau, lors de l'audience. Le montant de cette facture est de 450 \$ plus la TPS de 22,50 \$ et la TVQ de 44,89 \$, ce qui donne un montant total de 517,39 \$.
- d) La quatrième facture émane de Microbiologie du Bâtiment GAMS inc. et réfère à l'expertise n° 1879. Elle est datée du 9 mai 2014. et se rapporte à une inspection, une analyse et la préparation d'un rapport microbiologique à la suite du dégât d'eau survenu au logement 101. Le montant est de 710,80 \$ plus la TPS de 35,54 \$ et la TVQ de 70,90 \$ pour un total facturé de 817,24 \$ (pièce B-13 en liasse).
- e) La cinquième facture émane également de Microbiologie du Bâtiment GAMS inc. et elle se rapporte à la présence de l'experte

madame Anne MacSween pendant une demi-journée à l'audience du 3 septembre 2014 et de ses déboursés de transport et de communications. Le montant de cette facture est de 745,56 \$ avec la TPS de 37,28 \$ et la TVQ de 74,37 \$ pour un total de 857,21 \$.

- f) La sixième facture qui est datée du 19 septembre 2014 est celle de DeGrandpré, Jolicoeur, S.E.N.C.R.L., Avocats-notaires, et réfère aux services juridiques rendus par M^e Ludovic Le Draoullec, avocat, au Bénéficiaire relativement à la préparation de l'arbitrage et à la représentation du Bénéficiaire devant le tribunal arbitral le 3 septembre 2014 quant aux deux demandes d'arbitrage, soit celle qui constitue l'objet de la présente décision ainsi qu'à la demande du Syndicat qui fait l'objet d'une décision distincte (voir le paragraphe 11 ci-haut). Le montant d'honoraires de cette facture est de 3 841,50 \$ plus les déboursés taxables et non-taxables de 86,45 \$. La TPS est de 196,40 \$, la TVQ est de 391,81 \$ et le total de cette facture s'élève à 4 516,16 \$.

[55] Le Bénéficiaire plaide qu'il a encouru des frais pour la préparation et la rédaction de l'expertise microbiologique de GAMS et pour la présence et le témoignage de l'experte de GAMS, madame Anne MacSween lors de l'audience. Il demande donc le remboursement des deux factures précitées de GAMS.

[56] Il déclare qu'il a dû encourir des frais pour appuyer la position de l'Administrateur quant au nivellement de la dalle de béton et l'état du plancher en commandant des rapports de Plancher 2000 et de Planchers Rochebois inc. En outre, il a demandé à l'auteur de ce dernier rapport, monsieur René Rocheleau, de témoigner à l'audience et ce malgré le fait que l'Entrepreneur n'a pratiquement présenté aucune preuve à l'appui de sa demande d'arbitrage.

[57] Finalement, plaide le Bénéficiaire, le comportement de l'Entrepreneur dans ce dossier démontre sa négligence et sa mauvaise foi dans le traitement des réclamations que le Bénéficiaire lui a adressées depuis le début. Ceci, selon lui, justifie le remboursement de la facture de l'étude De Grandpré Jolicoeur SENCRL – Avocats et notaires.

Arguments de l'Administrateur

[58] En ce qui concerne la demande de remboursement des frais d'expertises encourus par le Bénéficiaire, l'Administrateur s'oppose à cette demande pour les raisons suivantes :

- a) Cette demande ne peut être fondée sur l'article 124 du *Règlement* qui prévoit le remboursement des frais d'expertises pertinentes par l'administrateur, sujet à certaines modalités, uniquement lorsque le demandeur est un bénéficiaire. Dans ce dossier, le demandeur est l'Entrepreneur.

- b) Compte tenu du silence du *Règlement* à ce sujet, le tribunal arbitral ne peut s'octroyer le pouvoir d'ordonner un tel remboursement en invoquant l'équité.
- c) Le projet de modification du *Règlement*¹ prévoit expressément à son article 47 que l'article 124 du *Règlement* existant, est modifié pour permettre à un arbitre de statuer quant au remboursement de frais raisonnables d'expertises pertinentes à un bénéficiaire, même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur. Cette modification entrera en vigueur seulement le 1^{er} janvier 2015.
- d) Selon la l'avocate de l'Administrateur, d'après ses notes prises lors de la conférence préparatoire, monsieur Kim Maltais, le représentant de l'Entrepreneur a mentionné seulement son opposition quant au pouvoir de lui imposer une méthode corrective. Selon elle, les expertises soumises par le Bénéficiaire étaient inutiles.
- e) Dans la correspondance échangée entre le tribunal arbitral et les parties, l'Entrepreneur et l'Administrateur ont requis seulement la présence à l'audience d'un expert pour témoigner dans un autre dossier, soit celui de la demande d'arbitrage déposée par le Bénéficiaire. Ils n'ont pas demandé la présence d'autres experts du Bénéficiaire dont les rapports ont été communiqués aux parties avant l'audience dans ce dossier-ci.

Analyse et décision

Le remboursement des factures des experts du Bénéficiaire

[59] Le Bénéficiaire demande le remboursement de cinq factures de ses experts. L'Administrateur s'oppose à cette demande, tandis que l'Entrepreneur ne fait aucune représentation à ce sujet.

Le pouvoir du tribunal arbitral

[60] L'article 124 du *Règlement* prévoit expressément que 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.

[61] Dans le cas sous étude, le Bénéficiaire n'est pas le demandeur. Il est donc clair que le tribunal arbitral ne peut asseoir son pouvoir de statuer sur le remboursement demandé sur cet article. Est-ce que le pouvoir du tribunal pourrait être fondé sur un autre article du *Règlement*?

[62] L'article 116 du *Règlement* édicte ce qui suit :

« Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »

[63] Selon l'Administrateur, le tribunal arbitral ne peut pas fonder son pouvoir d'ordonner le remboursement au Bénéficiaire sur l'équité. Il invoque à l'appui de sa prétention la sentence arbitrale Francine Bélanger².

[64] La décision citée réfère à une situation où des bénéficiaires ont demandé le remboursement de certains coûts des travaux de parachèvement de leur bâtiment. Or, le *Règlement* contient une disposition spécifique au sujet de remboursements; soit le paragraphe 34 (5) qui prévoit expressément le remboursement « du coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes ». Pour cette raison et parce que, selon l'arbitre Despatis « *Le recours à l'équité ne peut pas permettre à l'arbitre d'ajouter au Règlement une indemnité qui n'y est pas prévue* » - elle rejette la demande de remboursement des Bénéficiaires.

[65] Dans la cause, la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Claude Dupuis³ l'Honorable Michèle Monast, J.C.S. s'est exprimé ainsi quant au pouvoir d'un arbitre fondé sur l'équité :

« 75. Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du Règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie. (Soulignement de l'arbitre.)

76. L'équité est un concept qui fait référence aux notions d'égalité, de justice et d'impartialité qui sont les fondements de la justice naturelle. Dans certains cas, l'application littérale des règles de droit peut entraîner une injustice. Le recours à l'équité permet, dans certains cas, de remédier à cette situation. »

[66] Dans le cas qui nous occupe, le *Règlement* est silencieux quant au pouvoir de l'arbitre d'ordonner le remboursement de frais d'expertises à un bénéficiaire du plan de garantie lorsqu'il n'est pas le demandeur. Selon le tribunal, il peut donc asseoir son pouvoir sur l'équité, si les circonstances le justifient.

[67] Dans cette cause, la présence de moisissures, même après les travaux correctifs de l'Entrepreneur qui ont été qualifiés de « malfaçons » par l'Administrateur dans sa décision, constituait un risque pour la santé des occupants du condo 101.

[68] C'est seulement après avoir entendu le témoignage, lors de l'audience, de l'experte, madame Anne MacSween de GAMS et malgré le fait que son expertise a déjà été communiquée aux parties plus de deux semaines avant la date de l'audience, que l'Entrepreneur a déclaré à l'audience « qu'il ne laisserait pas un copropriétaire habiter dans la moisissure » et qu'il se désistait de sa contestation de l'ordonnance n° 1 visant le remplacement ou le nettoyage des matériaux affectés par l'eau.

[69] Quant à l'expertise de Planchers Rochebois, elle était pertinente et renforçait la décision de l'Administrateur quant aux problèmes affectant le nivellement de la dalle de béton.

[70] Le 14 août 2014, l'arbitre soussigné a adressé un courriel à l'Entrepreneur et à l'Administrateur leur demandant s'ils désiraient contre-interroger les auteurs des rapports contenus dans le cahier des pièces du Bénéficiaire. De plus, l'arbitre soussigné leur a posé une deuxième question qui se lisait comme suit :

« De plus, si vous n'avez pas cette intention, est-ce que vous désirez que ces auteurs soient présents lors de l'audience pour déposer leurs rapports respectifs et leurs notes biographiques pour établir leur qualification comme experts et témoigner, ou est-ce que vous consentiriez au dépôt en preuve de ces notes et rapports sans leur présence? »

Je vous remercie à l'avance de répondre par écrit à ce courriel. »

[71] L'extrait pertinent de la réponse de l'Administrateur transmis à toutes les parties et à l'arbitre soussigné se lisait comme suit :

« Enfin, la présence de l'auteur du rapport d'expertise technique en date du 17 juin 2014 (15 pages) de la firme Legault-Dubois est requise lors de l'audition de l'arbitrage. »

[72] La réponse de monsieur Kim Maltais, le représentant de l'Entrepreneur faisait aussi référence au même rapport:

« Bonjour monsieur l'arbitre, j'aimerais me réserver le droit de contre-interroger sur le rapport d'infiltrométrie. »

[73] Par ces réponses, l'Administrateur et l'Entrepreneur ont indiqué leur désir de contre-interroger l'auteur d'une expertise se rapportant à un autre dossier, celui de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, devant être entendue lors de la même audience que le dossier sous analyse.

[74] On peut bien voir, toutefois, que ni l'un ni l'autre n'ont répondu clairement à la deuxième question dans le courriel du 14 août 2014 du tribunal arbitral. Selon le tribunal, vu l'absence d'une réponse claire, le Bénéficiaire était justifié de demander à ses deux experts, monsieur Rocheleau et madame MacSween, qu'ils soient présents à l'audience pour témoigner et déposer leurs rapports en preuve.

[75] Chaque partie est maître de sa preuve. Le fardeau de la preuve reposait sur l'Entrepreneur. Malheureusement, il n'a pas réussi à s'en décharger. Il était normal toutefois que le Bénéficiaire prépare sa propre preuve, y compris la rédaction et communication préalables des rapports de ses experts et en leur demandant de témoigner à l'audience. Il serait injuste de faire supporter par la Bénéficiaire le coût des expertises et de la présence de ses deux experts à l'audience.

[76] Conséquemment, il est juste que les quatre factures, soit les deux factures de Microbiologie du Bâtiment GAMS inc. et les deux factures des Planchers Rochebois inc. soient remboursées au Bénéficiaire.

[77] En ce qui concerne la facture émise par Planchers 2000 et signée par monsieur Jean-Philippe Coderre pour un rapport du 17 juillet 2014, le tribunal arbitral est d'avis que ce rapport ne fait que corroborer le rapport de Planchers Rochebois inc. et n'était donc pas vraiment utile dans cette cause.

Demande de remboursement des frais juridiques

[78] Le Bénéficiaire demande aussi le remboursement de la facture pour les services juridiques rendus et les déboursés encourus par l'étude DeGrandpré Jolicoeur, selon sa facture du 19 septembre 2014. Le tribunal arbitral ne peut pas accueillir cette demande de remboursement.

[79] Un tel remboursement irait à l'encontre des dispositions de l'article 125 du *Règlement* qui stipule comme suit :

« 125. Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux. »

Conclusions supplémentaires

[80] Malgré le fait que l'évaluation initiale du montant en litige lors du dépôt de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur était de 4 500 \$, lors de l'audience, l'Entrepreneur l'a évaluée à un montant se situant entre 10 000 \$ et 15 000 \$.

[81] La Loi sur le bâtiment⁴ ainsi que le *Règlement* ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel selon l'article 120 du *Règlement*.

[82] Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur vu que ce dernier est le demandeur (article 123 du *Règlement*).

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL :

DÉCLARE que l'Entrepreneur s'est désisté lors de l'audience de sa demande d'arbitrage à l'égard des ordonnances suivantes qui apparaissent sous le point 7 intitulé « Dommages à l'unité 101 causés par une fuite d'eau au système de plomberie » de la décision de l'Administrateur du 2 décembre 2013 :

- a) De procéder aux travaux correctifs requis afin que tous les matériaux par l'eau soient exempts de traces de moisissure;
- b) De corriger l'apparence du mur du corridor afin qu'il retrouve son apparence d'origine;
- c) De mettre en place les plaques murales; et
- d) De corriger la moulure de transition du plancher afin qu'elle ait belle apparence et soit exempte d'arêtes tranchantes.

REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant au restant de ce point 7 de la décision de l'Administrateur précitée;

DÉCLARE que si l'Entrepreneur a l'intention de choisir une autre méthode corrective pour niveler la dalle de béton qu'au moyen du béton auto-nivelant, le tribunal arbitral lui **ORDONNE**, le ou avant le 16 janvier 2015, de décrire la nature de cette méthode corrective et d'annexer à l'appui de son choix des références écrites à la réglementation, au Code national du bâtiment ou à d'autres sources de référence reconnues dans l'industrie de la construction qui démontreront que cette méthode corrective est conforme à la réglementation en vigueur et aux règles de l'art prévalant dans l'industrie de la construction;

MODIFIE la décision de l'Administrateur quant au délai de 45 jours pour effectuer les travaux correctifs concernant le nivellement de la dalle de béton et la restauration du plancher pour qu'il retrouve son apparence d'origine et **DÉCLARE** que ces travaux correctifs devront être effectués le ou avant le 20 février 2015 et **DÉCLARE** qu'à défaut de l'Entrepreneur d'effectuer ces travaux à l'intérieur de ce délai, l'Administrateur devra prendre en charge et compléter ces travaux à l'intérieur du même délai;

ORDONNE à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, en parts égales, de rembourser au Bénéficiaire le ou avant le 1^{er} février 2015 le montant total, y compris la TPS et la TVQ des quatre factures suivantes :

- a) La facture des Planchers Rochebois inc. (n° de la facture 1281) du 9 mai 2014 pour un montant de \$434,60, plus 21,73 \$ (TPS) et 43,35 \$ (TVQ) totalisant 499,08 \$;
- b) La facture des Planchers Rochebois inc. (n° de la facture 1326) du 3 septembre 2014 pour un montant de 450 \$, plus 22,50 \$ (TPS) et 44,89 \$ (TVQ) totalisant 517,39 \$;
- c) La facture de Microbiologie du Bâtiment GAMS du 9 mai 2014 (réf : expertise n° 1879) pour un montant de 710,80 \$ plus 35,54 \$ (TPS) et 70,90 \$ (TVQ) totalisant 817,24 \$; et

- d) La facture de Microbiologie du Bâtiment GAMS du 3 septembre 2014 (réf : expertise 1879-1) pour un montant de 745,56 \$ plus 37,28 \$ (TPS) et 74,37 \$ (TVQ) totalisant 857,21 \$.

DÉCLARE que les coûts de cet arbitrage sont à la charge de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, à parts égales.

Montréal, le 9 décembre 2014

M^e ALBERT ZOLTOWSKI
Arbitre / CCAC

¹ Gazette officielle du Québec, 5 mars 2014, p. 869.

² Francine Bélanger et Daniel Pelletier et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Réseau Viva International inc.; Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM); rendue par l'arbitre M^e Johanne Despatis le 23 décembre 2009; voir le paragraphe 32.

³ Cour supérieure; 26 octobre 2007; 2007 QCCS 4701;

⁴ Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1)