

**ARBITRAGE SELON LE
RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r. 0.2)
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DOSSIER NO: S11-122901-NP

**JOHANNE ROBERTSON
ADRIEN DESMEULES**
(LES « BÉNÉFICIAIRES »)

c.
MODULEX INTERNATIONAL INC.
(L'« ENTREPRENEUR »)

et
**LA GARANTIE DES BATIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ INC.**
(L'« ADMINISTRATEUR »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires:	Johanne Robertson Adrien Desmeules Madame Bisson Danny Fleury Sylvain Doucet Carl Côté
Pour l'Entrepreneur :	Nicolas Auger Laurier Dechêne
Pour l'Administrateur:	M ^e Patrick Marcoux Michel Hamel
Date de l'audition :	28 août 2012
Lieu de l'audition :	Palais de justice de Roberval, salle RC-04 750, boulevard Saint-Joseph Roberval (Québec) G8H 2L5
Date de la décision:	21 septembre 2012

DESCRIPTION DES PARTIES**BÉNÉFICIAIRE**

Madame Johanne Robertson
Monsieur Adrien Desmeules
22 rue Domaine Robertson
Mashteuiatsh, Qc.
G0W 2H0

ENTREPRENEUR

Modulex International Inc.
a/s Monsieur Laurier Dechêne
190-2600 rue Jean-Perrin
Québec (Québec)
G2C 2C6

ADMINISTRATEUR

M^e Patrick Marcoux
Savoie Fournier
Contentieux de l'APCHQ
5930 boulevard Louis-H. Lafontaine,
Anjou, Qc.
H1M 1S7

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

M^e Roland-Yves Gagné
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial
1010 ouest de la Gauchetière #950
Montréal, Qc.
H3B 2N2

HISTORIQUE DU DOSSIER

L'immeuble est situé au 22, domaine Robertson à Mashteuiatsh, sur le bord du Lac Saint-Jean.

Le 8 juillet 2010, l'Entrepreneur signe un contrat de vente avec services et un contrat de services avec les Bénéficiaires (Pièces A-1 et A-2) et un devis de construction (Pièce E-1).

Le 16 septembre 2010, l'Entrepreneur signe une demande de changement au contrat initial avec les Bénéficiaires (Pièce A-4).

Le 23 septembre 2010, l'Entrepreneur signe une entente financière avec les Bénéficiaires (Pièce A-3).

Le ou vers le 3 juin 2011, Peinture Récô-Tech signe un contrat – *projet Adex, peinture et pose solfite et fascia maison Mashteuiatsh* avec les Bénéficiaires (Pièce A-5).

Le 2 juin 2011, l'Entrepreneur donne un crédit aux Bénéficiaires pour Revêtement extérieur + soffite + fascia + pose (Pièce A-6).

Le 28 septembre 2011, les Bénéficiaires envoient une dénonciation à l'Entrepreneur, reçu le même jour par l'Administrateur (Pièce A-7).

Le 17 octobre 2011, les Bénéficiaires envoient une liste de déficiences à compléter à l'Entrepreneur et à l'Administrateur (Pièce A-8).

Le 4 novembre 2011, les Bénéficiaires envoient une liste amendée de déficiences et travaux à compléter à l'Entrepreneur et à l'Administrateur (Pièce A-9).

Le 24 novembre 2011, l'Administrateur rend sa décision, acceptant une partie de la dénonciation des Bénéficiaires et rejetant une autre partie, d'où une demande d'arbitrage sur les points qui furent rejetés (Pièces A-10 et A-11).

Le 29 décembre 2011, le CCAC reçoit une demande d'arbitrage.

Le 16 mars 2012, les Bénéficiaires demandent un délai jusqu'au 30 mai 2012 pour préparer leur dossier, ce qui leur fut accordé.

Le 12 juin 2012, la Bénéficiaire demande un délai de trois semaines pour pouvoir consulter un conseiller juridique, ce qui lui fut accordé.

Le 5 juillet 2012, le Tribunal a fixé la date d'audition de la cause, toutes les parties ayant confirmé leur disponibilité.

Les pièces A-1 à A-11 contenues dans un cahier de pièces ont été produites par l'Administrateur du consentement des parties – à l'audience, il produit

A-12 Soumission du 3 juin 2011

A l'audience, les Bénéficiaires ont produit les pièces B-0 à B-11 :

B-0 Rapport d'expert de Sylvain Doucet datée du 31 mai 2012 (onglet 27 et onglet 29 du cahier des Bénéficiaires B-3)

B-1 Curriculum vitae de Danny Fleury

B-2 Rapport d'expert de Danny Fleury en date du 4 juin 2012

B-3 Document appelé Programme d'arbitrage, Contestation de la décision du 24 novembre 2011, produit de consentement pour fins de production, seulement les onglets 20 à 31, les pages qui suivent sauf les pages 44 et 45, ont aussi consisté en témoignage écrit de la Bénéficiaire à l'audience du consentement des parties sous l'article 2869 du Code Civil.

B-4 Soumission Peinture Reco-tech du 2 mai 2011

B-5 et B-6 Photos – coin réparé par Nicolas Auger

B-7 à B-10 Photos avec un niveau

B-11 (non coté à l'audience) Feuille explicative – Resisto@Blue Zone

A l'audience, l'Entrepreneur a produit la pièce E-1 :

E-1 Devis de construction

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 29 décembre 2011, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 6 janvier 2012.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

LE DROIT

- [3] Les Bénéficiaires ont produit une demande d'arbitrage en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*)

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

- [4] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche, et René Blanchet mise en cause* (AZ-50285725 du 15 décembre 2004) a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public

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

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...]

[15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative.

[5] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, Michèle Monast, juge)

[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.

Points en litige

[6] Lors de l'audience, les Bénéficiaires se désistent de leur demande d'arbitrage sur les points 26 – niveau de plancher à l'étage et 28 - accessoires de salle de bain, restent les points 20 à 25, 27, 29 à 31, qui suivent.

[7] Ne font pas partie de l'arbitrage ou de la présente décision

[7.1] les points 1 à 19 de la décision de l'Administrateur du 24 novembre 2011, que ce soit sur les travaux à faire ou, s'il y a lieu, sur les travaux correctifs effectués,

[7.2] les questions de paiements allégués et de retards allégués, sans se prononcer sur leur existence ou leurs bien fondés.

Point 20 – Support sous l'escalier extérieur menant à l'étage

[8] Dans sa décision du 24 novembre 2011, l'Administrateur écrit :

La bénéficiaire demande à l'entrepreneur qu'il installe des pieux vissés sous l'escalier afin d'empêcher tout mouvement par le gel.

L'administrateur ne peut exiger la pose de pieux, d'autant plus qu'ils ne sont pas spécifiés aux plans et devis.

Cependant, le pied d'escalier devra être déposé sur un support imputrescible, sur un sol stable et non gélif.

[9] Les Bénéficiaires font témoigner Danny Fleury, reconnu par le Tribunal comme témoin expert comme inspecteur en bâtiment.

[10] Sur le point 20, il répond « l'APCHQ a bien répondu ».

[11] En contre-interrogatoire, il admet que l'escalier doit finalement reposer sur le terrassement final, et qu'il est donc impossible à l'installer d'une façon permanente tant que ce terrassement final n'est pas fait.

[12] Il ne se souvient pas si cet escalier était installé ou non quand il a vu la maison.

[13] À l'onglet 20 (p. 27) de la pièce B-3, la Bénéficiaire donne un témoignage écrit de sa position, i.e., que le pied d'escalier devra être déposé sur un support imputrescible, sur un sol stable et non gélif, et que ceci n'a pas été fait, apportant des inconvénients importants *car les travailleurs circulent par l'intérieur de la*

maison ce qui risque d'endommager le recouvrement du plancher de marbre du deuxième étage.

- [14] Laurier Dechêne, représentant l'Entrepreneur, dépose en E-1, le devis de construction et ajoute que l'escalier a été enlevé, qu'il l'a vu dans la cour arrière.

Représentations de la Bénéficiaire

- [15] La Bénéficiaire a compris de la décision de l'Administrateur qu'il faudra que l'escalier, qui a été enlevé depuis l'inspection qui a mené à la décision du 24 novembre, soit remis à sa place, non pas sur des pieux mais sur un sol stable et un support qui ne pourrit pas (imputrescible).

Représentations de l'Entrepreneur

- [16] Lors de l'inspection de l'Administrateur, l'escalier était installé – il est maintenant enlevé – ce n'est pas à l'Entrepreneur à le réinstaller.

Représentations de l'Administrateur

- [17] L'Administrateur plaide d'abord, et cela vaut pour tous les points,
- [17.1] que les Bénéficiaires ont le fardeau de la preuve en vertu des articles 2803 et 2804 du Code Civil du Québec
- 2803.** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.
Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.
- 2804.** La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.
- [17.2] que le plan de garantie de l'Administrateur ne couvre que ce qui est prévu au contrat avec l'Entrepreneur.
- [18] Quant à l'escalier extérieur, le croquis à la pièce A-4 montre que l'escalier va sur le sol et sur les fondations.
- [19] En 2011, lors de l'inspection de l'Administrateur, l'escalier était installé et il a été désinstallé par quelqu'un d'autre que l'Entrepreneur, donc la responsabilité de l'Entrepreneur ne pouvait être retenue.

Décision

- [20] La dénonciation des Bénéficiaires porte sur l'absence de pieux vissés à l'escalier
- [21] Les Bénéficiaires avaient demandé la pose de pieux vissés « pour éviter les mouvements du gel » (lettre du 17 octobre 2011, page 2, pièce A-8, lettre du 4 novembre 2011, page 2, pièce A-9).
- [22] Dans sa décision du 24 novembre 2011, non pas à la fin mais dans ses motifs, l'Administrateur dit que

L'administrateur ne peut exiger la pose de pieux, d'autant plus qu'ils ne sont pas spécifiés aux plans et devis.

Cependant, le pied d'escalier devra être déposé sur un support imputrescible, sur un sol stable et non gélif.

- [23] Ni par sa preuve, ni par sa plaidoirie, les Bénéficiaires n'ont contesté la décision de l'Administrateur qui rejette leur demande de pose de pieux vissés, qui était l'objet de l'arbitrage sur ce point.
- [24] Même l'expert des Bénéficiaires, Danny Fleury, dit que « *l'Administrateur a bien parlé* ».
- [25] Les Bénéficiaires étant d'accord avec la décision de l'Administrateur, cela règle donc le sort de la décision à rendre sur ce point, soit de maintenir la décision de l'Administrateur du 24 novembre 2011 quant au support sous l'escalier ou pieux, sous réserves de ce qui suit.
- [26] Tout le débat lors de l'arbitrage a porté sur autre chose que les pieux, soit que
- [26.1] d'une part, la décision du 24 novembre mentionne - *Cependant, le pied d'escalier devra être déposé sur un support imputrescible, sur un sol stable et non gélif*
- [26.2] et, d'autre part, depuis l'inspection du 8 novembre, quelqu'un a désinstallé l'escalier, cette personne n'étant pas l'Entrepreneur.
- [27] L'Inspecteur témoigne que cela n'était pas une décision comme telle (cette phrase n'est pas dans la conclusion, là où l'Administrateur mentionne qu'il accueille, ordonne ou qu'il ne peut considérer la réclamation) mais un simple rappel de la règle de l'art, mais le Tribunal ajoute que ce rappel est tout de même fait par l'Administrateur, difficile donc pour un Entrepreneur de faire autrement.
- [28] Les Bénéficiaires et son expert demandent à la Cour que l'escalier soit installé ainsi. D'autre part, l'Entrepreneur dit qu'il a vu l'escalier dans la cour arrière, que quelqu'un l'a enlevé et qu'il n'a pas à payer pour réinstaller cet escalier.
- [29] Les Bénéficiaires, et l'Entrepreneur, plaident donc sur un point qui n'a jamais fait l'objet d'une décision par l'Administrateur, soit, y a-t-il lieu d'ordonner à l'Entrepreneur d'installer un escalier qu'une personne, inconnue du Tribunal, a enlevé.
- [30] L'article 106 du *Règlement* dit que le rôle du Tribunal est de régler les différends suivant une décision de l'Administrateur, or ici, il n'y a pas de décision qui a suivi l'enlèvement de l'escalier.
- 106.** Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section [...]
- [31] Considérant que ni la décision de l'Administrateur, ni la demande d'arbitrage, ne portait sur la remise d'un escalier extérieur enlevé et mis dans la cour arrière, le

Tribunal n'a aucune juridiction au sens du *Règlement* pour ordonner l'installation ou non de cet escalier.

- [32] De plus, le Tribunal n'a aucune réponse aux questions suivantes,
- [32.1] qui a enlevé l'escalier extérieur,
 - [32.2] pourquoi il a été enlevé,
 - [32.3] quand il a été enlevé (a-t-il passé l'hiver dans la cour arrière ou est-ce récent?)
 - [32.4] dans quel état il est (a-t-on empilé des objets dessus?)
 - [32.5] quelles sont, d'après les parties, les conséquences juridiques de cet enlèvement par un tiers?
- [33] Considérant l'article 116 du *Règlement* quant à l'équité et l'article 4.2 du Code de procédure civile quant à la proportionnalité des coûts et du temps exigés dans un litige, le Tribunal détermine,
- [33.1] vu les faits particuliers du présent litige, cette dénonciation des Bénéficiaires à l'audience en présence de l'Administrateur et de l'Entrepreneur,
 - [33.2] soit une demande de pose de l'escalier extérieur en conformité avec le paragraphe 20 à la page 8 de la décision du 24 novembre 2011 et le devis à la pièce A-4 alors que l'Entrepreneur mentionne qu'il n'a pas à le réinstaller car quelqu'un d'autres que lui l'a enlevé après l'inspection du 8 novembre 2011
 - [33.3] a été valablement faite en vertu du *Règlement* en date du 28 août 2012 comme si elle avait été faite selon l'article 18 alinéa 1 du *Règlement*, étant entendu que l'Administrateur devra poser les gestes prévus au *Règlement* suite à cette dénonciation et l'Administrateur, l'Entrepreneur et les Bénéficiaires pourront exercer leurs recours par la suite.

Point 21 – Ajustement de modules

- [34] Les Bénéficiaires font témoigner leur expert Danny Fleury, en même temps sur les points 21 et 22. Son témoignage est résumé au point 22 suivant.
- [35] À l'onglet 21 (p. 28) de la pièce B-3, la Bénéficiaire donne un témoignage écrit de sa position, i.e., elle a depuis la décision *constaté le bris d'une fenêtre. En effet, une fenêtre du deuxième étage est fissurée. De plus, le coin d'Adex est également fissuré près de la même fenêtre ce qui peut avoir été causé par la structure déficiente.*

Représentations de la Bénéficiaire

- [36] La Bénéficiaire a plaidé les points 21 et 22 ensemble : plusieurs modules ont été coupé au chantier, ajoutant, et cela couvre le point suivant, que le mur adjacent à l'escalier menant à l'étage a été difficile à plâtrer, car il y a une grosse courbe, que le châssis a craqué, il y a eu infiltration d'eau et son expert en bâtiments Danny Fleury avait demandé qu'une expertise soit faite sur le mur

Représentations de l'Entrepreneur

[37] L'Entrepreneur conteste qu'il y ait un problème.

Représentations de l'Administrateur

[38] L'Administrateur affirme qu'il n'y a aucune preuve à l'effet que les modules soient mal ajustés et soumet le jugement d'arbitrage rendu dans l'affaire *Manon Crépeau* qui suit, à l'effet que une simple crainte ne suffit pas à mettre en œuvre le plan de garantie.

[39] Il conclut que la crainte ou la hantise des Bénéficiaires ne suffisent pas à ouvrir un recours contre l'Administrateur.

[40] La décision sur ce point 21 se trouve sous le point 23, qui suit.

Point 22 – Mur adjacent à l'escalier menant à l'étage

[41] Danny Fleury affirme que suite à la description qu'on lui a faite de l'installation des modules du mur, et suite à sa visite, *c'est sûr que je recommanderai de faire des ouvertures pour voir comment le mur a été fait [...] ça vaudrait la peine de faire une ouverture [...] je n'ai pas assez de données pour dire qu'on a des déficiences majeures mais assez pour avoir un doute.*

[42] En contre-interrogatoire, Danny Fleury dit qu'il n'est pas en mesure de statuer, il faudrait une expertise pour pouvoir se prononcer s'il y a des déficiences ou non.

[43] Il n'a pas assisté à la pose des modules mais réitère qu'il faut faire une expertise.

[44] À l'onglet 22 (p. 29) de la pièce B-3, la Bénéficiaire donne un témoignage écrit de sa position, i.e., *le tout [le mur a subi plusieurs modifications afin de le remettre d'aplomb] peut avoir été causé par la structure déficiente lors de la correction de l'installation des modules et encore à ce jour nous voyons que le mur aura besoin de correctifs. Nous constatons que le mur a bougé et nécessiterait une correction car il y a un espace qui s'est créé entre l'escalier et le mur. La fenêtre mentionnée à l'article 21 est contiguë à ce mur.*

Représentations des Bénéficiaires – reproduites au point 21 ci-haut.

Représentations de l'Entrepreneur

[45] La tolérance (de la règle de l'art) est d'un demi pouce par 8 pieds, ici le mur a 18 pieds 8 pouces et ce qui a été constaté est en dessous de cette tolérance

Représentations de l'Administrateur

[46] L'Administrateur plaide que l'expert des Bénéficiaires, Danny Fleury, inspecteur en bâtiments, a dit avoir fait 26,000 inspections et pourtant, il affirme ici qu'il faudrait faire une expertise supplémentaire.

[47] L'affirmation au Tribunal qu'une expertise supplémentaire est nécessaire ne remplit pas l'exigence de l'article 2803 du Code Civil, à l'effet que *Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.*

[48] La décision sur ce point 22 se trouve au point 23, qui suit.

Point 23 – Mur adjacent à la porte de garage

- [49] Danny Fleury affirme qu'il y a des courbes, mais, est-ce dans l'ossature, est-ce un simple problème esthétique, il ne le sait pas.
- [50] Dans un chantier on peut rencontrer de 10 à 15% d'erreurs esthétiques que l'on peut corriger sur ce chantier, et pour lui, c'est plus une question esthétique.
- [51] En contre-interrogatoire, il dit qu'on voit que c'est gondolé, c'est ou un problème de finition ou d'ossature, mais que c'est *purement esthétique à date*.

Représentations des Bénéficiaires

- [52] La Bénéficiaire dit qu'il y a une courbe mais qu'elle n'est pas capable de démontrer si c'est seulement esthétique ou s'il y a un problème de structure. Elle veut être sûre que dans le futur elle ne se fera pas dire que son problème n'est pas couvert pas la garantie.

Représentations de l'Entrepreneur

- [53] Ce qui est constaté n'est qu'esthétique, la Bénéficiaire allègue que c'est peut-être un problème de structure, sans fondement réel.

Représentations de l'Administrateur

- [54] L'expert Danny Fleury parle d'une courbure mais elle n'est qu'esthétique et il n'a pas dit en quoi cela dépassait la tolérance de l'industrie.

Décision

- [55] Puisque les Bénéficiaires contestent le bien fondé de la décision de l'Administrateur, le fardeau de la preuve repose sur eux, en vertu de l'article 2803 du Code Civil : *Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention*.
- [56] Dans l'affaire *Filomena Stante et Antonio Carriero c. Les Constructions Oakwood Canada Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (SORECONI 09010602 6 mai 2009, Me Michel A. Jeannot, arbitre), le Tribunal d'arbitrage écrit :
- [36] Je tiens de plus à rappeler que dans le cas qui nous concerne, les Bénéficiaires sont en demande et tel quiconque porte une demande devant un Tribunal d'arbitrage, c'est la demande qui a le fardeau de preuve, qui a le fardeau de convaincre; sans que ce fardeau ne soit indu, ce sont les Bénéficiaires demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la Décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie;
- [57] Vu la preuve offerte par les Bénéficiaires sur ces trois points, le Tribunal ne peut renverser la décision de l'Administrateur sur les points 21, 22 et 23 :
- [57.1] point 21 *nous sommes d'avis que les appréhensions de la bénéficiaire ne sont pas basés sur aucun motif raisonnable*

- [57.2] point 22 *Au moment de l'inspection, le mur était parfaitement d'aplomb et ne nécessitait aucun correctif*
- [57.3] point 23 *A l'aide d'un niveau à bulle, nous avons constaté une très légère courbe sur le mur de gypse adjacent à la porte secondaire du garage, laquelle ne fut pas constatée d'un point de vue normal*
- [58] Clairement, les Bénéficiaires n'ont pas rempli leurs obligations décrites à l'article 2803 C.C.Q. – ils ne se sont pas déchargés de leur fardeau de la preuve.
- [59] Pour se décharger de leur fardeau de preuve,
- [59.1] quant au point 21, les Bénéficiaires affirment que leur expert recommande qu'une expertise soit faite sur le mur
- [59.2] quant au point 22, l'expert des Bénéficiaires dit qu'il n'est pas en mesure de statuer, il faudrait une expertise pour pouvoir se prononcer s'il y a des déficiences ou non
- [59.3] quant au point 23, l'expert des Bénéficiaires ne peut déterminer si le problème est esthétique ou structurel, ajoutant que c'est *purement esthétique à date*.
- [60] Les Bénéficiaires ont des doutes et demandent à être rassurés. Dans l'affaire *Manon Crépeau c. Gestion Habitation 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* (GAMM 2011-10-002, 22 décembre 2011, Jean Morissette, arbitre) le Tribunal rappelle :
- [23] L'impression que quelque chose n'est pas conforme n'est pas suffisante pour faire la preuve d'un vice de conception, de construction ou de réalisation et d'un vice de sol;
- [61] Le Tribunal d'arbitrage doit donc rejeter la réclamation des Bénéficiaires quant aux points 21, 22 et 23.

Point 24 – Portes intérieures vitrées

- [62] Lors de l'audience, l'Entrepreneur s'est engagé dès le début de son témoignage sur ce point à changer les deux portes intérieures vitrées par des portes pleines. Le Tribunal a informé les parties qu'il allait ratifier cet engagement dans sa décision finale et ordonner à l'Entrepreneur de s'y conformer, et s'est vu confirmer qu'un délai de 30 jours serait acceptable.
- [63] Ce point est donc réglé en faveur des Bénéficiaires.

Point 25 – Escalier intérieur menant à l'étage

- [64] Danny Fleury affirme que la dernière marche de l'escalier intérieur menant à l'étage n'est pas égale avec les autres, le Code stipule que les marches d'un escalier doivent être régulières, et à son avis, les marches qui forment la volée de cet escalier ne sont pas régulières.

[65] À l'onglet 25 (p. 32) de la pièce B-3, la Bénéficiaire donne un témoignage écrit de sa position, i.e., *la partie supérieure seulement (dernière marche) de l'escalier déjà installée devrait être modifiée afin d'être au même niveau que le plancher et prêt à recevoir le matériel de finition.*

Représentations des Bénéficiaires

[66] La Bénéficiaire mentionne que la dernière marche de cet escalier n'est pas conforme à la règle de l'art car il n'est pas à la même hauteur. Elle ajoute que ce n'est pas un escalier temporaire car il aurait beaucoup été travaillé par l'Entrepreneur. Elle veut donc que la dernière marche soit à la même hauteur que les autres marches de l'escalier.

Représentations de l'Entrepreneur

[67] Le contrat prévoit que cet escalier doit être seulement temporaire – la Bénéficiaire a fait faire des travaux sur cet escalier par des sous-traitants mais il est bien indiqué que cet escalier n'est que temporaire et que les Bénéficiaires le remplaceront par un escalier permanent.

Représentations de l'Administrateur

[68] Le contrat à la pièce A-2 dit qu'il s'agit d'une pose temporaire.

[69] Le plan de garantie n'a pas à payer pour réparer cette dernière marche d'un escalier temporaire.

Décision

[70] Le contrat entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires à la pièce A-2 dit qu'il s'agit d'une pose temporaire.

POSE temporaire de l'escalier à l'étage OUI X NON

POSE de l'escalier en bois franc à l'étage OUI NON X

[71] L'escalier temporaire, que le soussigné a vu et utilisé, répond aux pratiques et usages en la matière.

[72] L'installation de l'escalier à l'étage conforme aux normes tel que demandé par les Bénéficiaires n'est pas du ressort de l'Entrepreneur et, par conséquent, de l'Administrateur, et le Tribunal doit donc rejeter la réclamation des Bénéficiaires sur ce point.

Point 27 – Hauteur des seuils de portes-fenêtres versus le patio de bois traité

[73] Sylvain Doucet est reconnu par le Tribunal comme témoin expert en tant qu'entrepreneur en construction.

[74] Il témoigne que *ça a l'air correct, on a mis des membranes*, et qu'il n'a pas vu d'infiltrations d'eau. Dans son rapport du 31 mai, il disait au conditionnel que *l'accumulation de neige à proximité des portes pourrait être une problématique et propice aux infiltrations.*

- [75] Danny Fleury affirme que la hauteur du seuil est de 10 pouces $\frac{1}{2}$ alors que la norme est de 8 pouces $\frac{3}{4}$, il y a risque d'accident.
- [76] Il admet que la norme en vigueur n'est pas en nombre de pouces précis, mais indique que la hauteur du seuil doit être sécuritaire. Le Code dit que le seuil doit être sécuritaire et il considère que 10 pouces $\frac{1}{2}$ n'est pas une hauteur sécuritaire.
- [77] Il est persuadé qu'il y aura infiltration d'eau. L'hiver, il y a toujours des redoux et des fontes de neige et, par le goutte à goutte, avec le temps, l'eau va s'infiltrer. Il demande qu'un grillage soit posée à l'entrée - *à la façon que c'est fait, c'est à peu près sûr qu'il y aura des problèmes à moyen terme.*
- [78] Il y a de 6 à 8 périodes de redoux ou de *chauffe* en hiver, la glace fond, et s'il pleut, l'eau s'en va vers les portes patio, le dommage est graduel.

Représentations des Bénéficiaires

- [79] La Bénéficiaire affirme que son expert a démontré avec certitude craindre que l'hiver il y a de l'eau qui s'infiltrer par les portes patio et il recommande l'installation d'une grille pour éviter l'infiltration d'eau.

Représentations de l'Entrepreneur

- [80] L'Entrepreneur est d'accord avec ce qu'a dit l'Inspecteur de l'Administrateur – il ne pense pas qu'il y aura infiltration d'eau.
- [81] Il ajoute qu'il y a une double membrane, l'une à l'intérieur, l'autre à l'extérieur, avec une moulure en « J » qui scelle bien le pourtour.

Représentations de l'Administrateur.

- [82] L'expert des Bénéficiaires Sylvain Doucet a témoigné que l'étanchéité lui semblait adéquat.
- [83] L'expert des Bénéficiaires Danny Fleury a dit que le seuil de 10 po $\frac{1}{2}$ était trop haut mais il ne s'agit pas d'un manquement contractuel. De plus, il y a eu deux hivers et il n'y a pas eu d'infiltration d'eau.

Décision

- [84] Les Bénéficiaires allèguent que le seuil de 10 po $\frac{1}{2}$ est contraire à une norme de sécurité. Voici ce qu'écrivait le tribunal d'arbitrage dans l'affaire *Pro-Urbain inc.* et *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ in.c* et *Monsieur Chakib Taous* (CCAC S09-190501-NP, 4 décembre 2011, Me Albert Zoltowski, arbitre)

[69] [...] Dans une autre cause, le juge Guy Ringuet, J.C.Q.¹ a écrit ceci « *Le moyen de preuve relié aux règles de l'art doit en principe revêtir la forme d'une expertise car elle est de la nature d'une opinion.* » Dans certains cas, selon le tribunal d'arbitrage, cette preuve des règles de l'art pourrait être fondée, par exemple, sur des présomptions de faits ou sur une preuve documentaire précise.

¹ *Centre de construction Marcel Pelletier inc. c. Nellis, Lemieux et Jeanne-Mance Perron*; décision du 6 décembre 2007, n° 130-22000510-064, p. 19.

[70] Parmi les sources qu'un expert pourrait considérer pour faire la démonstration de l'existence et du contenu d'une ou de plusieurs règles de l'art, M^e Bernard P. Quinn, dans son article intitulé « *Les règles de l'art* »² cite :

1. Les instructions ou guides fournis par les fabricants d'équipements ou matériaux entrant dans la construction des immeubles;
2. Les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation;
3. Les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires eu égard à l'ouvrage à construire;
4. Les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins d'enseignement des professions ou métiers ou servant à la dissémination du savoir le plus récent;
5. Le Code national du bâtiment du Canada.

[71] Dans son article, M^e Quinn écrit que cette liste n'est pas exhaustive. Il mentionne également que dans certaines situations, plusieurs de ces sources pourront s'avérer utiles alors que dans d'autres, plus rares toutetois, elles s'avéreront de peu d'utilité. De plus, il rappelle que les règles de l'art sont entièrement indépendantes quant à leur existence de ces différentes sources et qu'elles peuvent, du point de vue de leur formation, devancer le contenu de ces documents.

- [85] Le Tribunal n'a eu aucune preuve à l'effet que le seuil de 10 pouces ½ ne soit pas sécuritaire ou soit un manquement au contrat et aux plans et devis, alors qu'il conclut de la preuve qu'il n'y a pas de norme dans le Code du bâtiment quant à un seuil qui devrait avoir un maximum de 8 pouces ¾.
- [86] Quant à l'étanchéité, les Bénéficiaires basent leur appréciation à l'onglet 27 de leur cahier B-3 sur la lettre de Construction Bon Air, qui y est annexé : *L'accumulation de neige à proximité des portes pourrait être une problématique et propice aux infiltrations.* Or, à l'audience, l'auteur de cette lettre affirme que l'étanchéité lui semblait adéquat.
- [87] Nicolas Auger a aussi témoigné qu'il y a une double membrane, l'une à l'intérieur, l'autre à l'extérieur, avec une moulure en « J » qui scelle bien le pourtour.
- [88] Enfin, il n'y a aucune trace d'infiltration d'eau.
- [89] Vu la preuve, le Tribunal d'arbitrage ne peut donc accueillir la réclamation des Bénéficiaires sur ce point.

Point 29 – Pose du revêtement extérieur – soffite et fascias et

Point 30 – Éléments de la dénonciation reliés à la pose du revêtement extérieur

- [90] Toutes les parties ont témoigné et plaidé le point 29 en même temps que le point 30. Pour cette raison, les témoignages, l'argumentation et la décision sous ces deux points apparaissent ensemble dans cette décision.
- [91] Au point 30, les Bénéficiaires dénoncent les éléments qui suivent.

² *Développements récents en droit de la construction*, 2002, vol. 170, p.23.

Les fourrures servant de fond de clouage au revêtement extérieur ne sont pas parfaitement d'aplomb. Il en résulte que le parement extérieur n'est pas parfaitement rectiligne et démontre des courbes à sa surface à certains endroits.

Plusieurs éléments de la structure du bâtiment doivent être ajustés avant la pose du parement extérieur tels que les corniches avant et arrière pas parfaitement de niveau, les colonnes arrière supportant la toiture ne sont pas parfaitement de niveau ni parfaitement rectiligne, lattage en petites sections sous la porte-jardin.

Pose du solin à la jonction de la fondation et du parement extérieur.

Tache et coulisses sur le revêtement extérieur et accumulation de coulis à l'intérieur des moulures en « U ».

Conduit du compteur électrique brisé lors de la pose du revêtement.

Membrane d'étanchéité autocollante de couleur rouge au pourtour des ouvertures – membrane est maintenue en place à l'aide de broches et n'adhère plus aux surfaces. La majorité des ouvertures sont maintenant recouvertes par le parement extérieur.

Moulure de corniche servant à l'installation des soffites.

Étanchéité de la membrane intermédiaire au pourtour des ouvertures.

- [92] Les Bénéficiaires font d'abord témoigner Sylvain Doucet. Il est l'auteur de l'opinion datée du 31 mai 2012 à l'onglet 27 du cahier des Bénéficiaires (Pièce B-3), qui mentionne :

lors de notre visite, nous avons constaté visuellement des lacunes concernant la finition extérieure [...] également, des éléments structuraux, tel que les colonnes à l'arrière, ne semblent pas être parfaitement d'équerres. Il faudrait procéder à la correction et la mise au niveau de ces éléments avant la pose de la finition en adexé [...]

- [93] Il affirme que quand un sous-traitant présente une soumission pour le revêtement extérieur d'une maison neuve, il prend justement pour acquis qu'il s'agit d'une maison neuve, prête à la pose du revêtement.

- [94] Pour lui, le Tribunal doit trancher à quel endroit se termine la responsabilité du sous-traitant qui pose l'adex et l'entrepreneur général (qui construit la maison) car ces derniers, en plus des Bénéficiaires, se lancent la balle.

- [95] Pour lui, l'Entrepreneur

[95.1] a le devoir d'expliquer le contenu de son contrat aux Bénéficiaires

[95.2] est responsable s'il connaît le sous-traitant qu'il conseille aux Bénéficiaires, même si ce sous-traitant est utilisé pour faire du travail hors du contrat entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires.

- [96] Pour la galerie arrière, le rebord sort, c'est réparable facilement.

- [97] Les Bénéficiaires font témoigner par la suite Danny Fleury. Dans son rapport du 4 juin 2012 (pièce B-2), il écrit :

Le fond de clouage pour recevoir le revêtement d'ADEX est installé d'une façon inégale (manque d'alignement), d'une solidité inadéquate et ne peut convenir à une finition présentant des surfaces planes. Voir photos en annexe.

Considérant que l'ADEX déjà installé est partiel, gondolé et inégal, qu'esthétiquement le revêtement de finition ne peut remplir son rôle et que le fond de clouage est réalisé de façon inadéquate et peut affecter la pérennité du revêtement d'ADEX; Je recommande de refaire le fond de clouage de tout le bâtiment et le remplacement de la membrane air/eau au pourtour des ouvertures.

[98] Danny Fleury considère que les murs étant ondulés, ils n'étaient pas prêts à recevoir le revêtement extérieur en adex car il faut que le mur soit droit.

[99] Il ajoute que la corniche n'est pas alignée, que la galerie face au lac n'est pas d'équerre et pas prête à recevoir l'Adex, que les colonnes face au lac ne sont pas de niveau, que la corniche arrière n'est pas à niveau, etc. qu'il ne revient pas au sous-traitant qui pose le revêtement extérieur à faire les murs, à préparer la structure.

[100] A son avis,

[100.1] la membrane et les solins sont de la responsabilité de l'Entrepreneur général, et la membrane d'étanchéité rouge n'a pas été appliquée selon les normes du fabricant, elle est seulement *tackée* et non collée;

[100.2] l'Entrepreneur devrait être condamné à enlever l'adex, à mettre une membrane sur les jonctions et ossatures pour éviter les infiltrations d'eau, et préparer les murs uniformément pour l'application de l'adex. Il faut donc enlever l'adex et recommencer selon les normes;

[100.3] quand un Entrepreneur général suggère et recommande un sous-contractant, et conseille au client de faire affaire avec celui-ci, il est responsable du travail de ce dernier.

[101] En contre-interrogatoire,

[101.1] il admet ne pas avoir vu le contrat de la pose du système d'Adex, mais ajoute que ce n'était pas nécessaire puisque le donneur d'ouvrage, ici l'Entrepreneur général Modulex, doit surveiller les sous-contractants;

[101.2] il est d'avis qu'il y a eu pose d'adex sur un mur qui n'était pas prêt à le recevoir, donc le sous-contractant n'aurait pas dû commencer à la poser. Il croit que la faute vient d'une mauvaise pose de la fourrure.

[102] Les Bénéficiaires font témoigner par la suite Carl Côté, président de Peinture Réco-Tech.

[103] Réco-Tech a été approché par l'Entrepreneur pour faire l'intérieur, soit le plâtre et la pose d'Adex. L'Entrepreneur Modulex lui a demandé une soumission pour le plâtre et l'Adex.

[104] L'exécution du contrat de plâtre a débuté en juin 2011.

[105] Quant à la pose d'Adex, l'Entrepreneur (Monsieur Lacombe) lui a dit qu'il n'aurait pas le contrat de la pose d'Adex car il demandait un prix trop élevé.

- [106] Il a soumissionné directement aux Bénéficiaires pour la pose du système d'Adex et conclut un contrat avec eux.
- [107] A la question, quand il s'est aperçu que les fourrures n'étaient pas de niveau, il répond qu'il avait fait une inspection visuelle et *on ne se promène pas avec un niveau pour une maison neuve*. Il y avait un échafaud sur un mur.
- [108] *Les gens* se sont aperçus que quelques lattes avaient été tordues par le soleil.
- [109] Ses employés ont changé quelques lattes tordues, ils ont fait le mur, fait les fenêtres, puis en enlevant l'échaffaud, ses employés ont dit que le mur avait des ondulations. Ils ont changé des lattes mais le mur était ondulé. Il (Carl Côté) en a averti l'Entrepreneur.
- [110] L'Entrepreneur a envoyé Nicolas Auger. Ils ont fait le tour de la maison. Carl Côté ajoute, *Nicolas [Auger] s'est rendu compte que les murs sont croches*, la solution est, ou bien on enlève tout, ou bien, on peut corriger avec du Nivelex. Nicolas Auger lui a demandé de lui envoyer une solution par écrit.
- [111] D'après Carl Côté, Nicolas Auger a reconnu la responsabilité de l'Entrepreneur puisqu'il lui a demandé une soumission pour corriger les murs qui étaient croches.
- [112] Sa soumission datée du 8 septembre est à l'onglet 30 de la pièce B-3, le premier travail consiste en la *pose en couche successive de nivelex sur les parties inégales des murs blancs*, et est pour un montant de 26,000\$ plus les taxes.
- [113] Nicolas Auger l'a trouvé trop cher, et finalement il lui a dit qu'il n'allait pas donner suite.
- [114] Quand au mur de derrière, l'Entrepreneur avait accepté de corriger les lattes. Nicolas Auger a essayé d'aligner les lattes. Il a dit qu'il allait chercher des *choses* à la quincaillerie.
- [115] Toutefois, le problème était *plus majeur*, les têtes au-dessus des fenêtres étaient ondulées.
- [116] Si on met de l'Adex là-dessus, il faut que cela soit aligné, il a fait une soumission pour la pose d'Adex, et non, pour corriger la structure.
- [117] Il produit les photos B-5 à B-10 : B-5 et B-6, coin réparé par Nicolas Auger, B-7 à B-10, montrent que la corniche et les colonnes ne sont pas alignées, sur ce dernier point, Nicolas Auger mentionne que ces photos ne permettent pas de voir à quel endroit le niveau est accoté.
- [118] En contre-interrogatoire, l'Administrateur lui montre une soumission aux Bénéficiaires datée du 3 juin 2011 et cotée A-12. Carl Côté répond que c'est la soumission initiale qui a été modifiée et acceptée par la suite au montant d'environ 33,000\$.
- [119] Il sera clarifié plus tard que la bonne soumission tel qu'accepté est déjà produite en A-5, en parallèle avec le crédit de l'Entrepreneur Modulex pour le revêtement extérieur + soffite + fascia + pose de 32,337.00\$, produit en A-6.

- [120] Il ajoute qu'il a une garantie de cinq ans sur le système d'adex, dont le bénéficiaire est les Bénéficiaires, et non l'Entrepreneur (Modulex).
- [121] Il affirme avoir exécuté son contrat à 70%.
- [122] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, Carl Côté affirme
- [122.1] avoir fait le plâtrage à l'intérieur,
 - [122.2] qu'il n'y a aucun défaut majeur à l'intérieur,
 - [122.3] que l'intérieur est correct et
 - [122.4] que l'extérieur n'est pas correct.
- [123] Il ajoute qu'un hiver s'est écoulé entre la construction du mur et le début de ses travaux à l'extérieur.
- [124] Il dit que la Bénéficiaire *n'a jamais accepté le premier mur, elle a dit c'est pas beau, je vais faire corriger par Modulex.*
- [125] Les Bénéficiaires font témoigner par la suite Nicolas Auger, représentant de l'Entrepreneur.
- [126] L'Entrepreneur avait d'abord fait aux Bénéficiaires une soumission datée du 11 mai 2011 envoyée par courriel (à l'onglet 29 de B-3), la pose d'Adex (*genre stucco*) et *pierre naturel : 43 425\$* qui suivait la soumission de Reco-tech adressée à l'Entrepreneur du 2 mai 2011 (pièce B-4). La Bénéficiaire a refusé.
- [127] C'était la première fois que l'Entrepreneur faisait une soumission pour de l'adex.
- [128] Il nie avoir recommandé aux Bénéficiaires le sous-traitant Reco-tech – *je n'ai pas dit avec qui, je n'ai pas dit avec Reco-tech.*
- [129] Il a dit à la Bénéficiaire que l'adex était un bon choix, il a aussi offert le revêtement en fibro-ciment qui était plus beau.
- [130] Il a dit à la Bénéficiaire qu'elle pouvait faire faire l'adex *avec moi ou avec votre sous-traitant* qui demandait un prix moindre pour faire le travail.
- [131] Il admet que l'adex a eu mauvaise réputation dans le passé mais que les problèmes ont été réglés, qu'il y a aujourd'hui de très belles maisons en adex.
- [132] Sur un plan plus général, l'Entrepreneur Modulex n'a pas fait
- [132.1] la fondation
 - [132.2] la plomberie
 - [132.3] l'électricité
 - [132.4] le chauffage
 - [132.5] le revêtement extérieur
 - [132.6] la peinture.
- [133] Pour 95% de ses maisons, l'Entrepreneur Modulex ne fait ni la fondation ni la peinture.

- [134] Il ajoute que toutes les compagnies qui font les revêtements extérieurs font aussi le soffite et les fascias.
- [135] Il affirme que même si c'est plus difficile dans la condition actuelle, le solin peut être posé.
- [136] Il nie avoir dit que les murs étaient croches : *j'ai dit le travail était croche et non le mur.*
- [137] Il ajoute, *si le mur est droit à l'intérieur et croche à l'extérieur donc c'est le travail qui est croche.*
- [138] Quant au niveau de la galerie, il dit que c'est une question de finition et ce n'est pas majeur.
- [139] Les Bénéficiaires font témoigner par la suite l'Inspecteur-Conciliateur Michel Hamel qui a rendu la décision du 24 novembr 2011.
- [140] Il dit qu'au moment de l'inspection, les $\frac{3}{4}$ des murs étaient recouverts d'adex, il ne pouvait donc pas voir derrière la nature du problème.
- [141] Pour Michel Hamel, il appartient à l'entrepreneur qui pose le revêtement extérieur à voir là où il doit poser son revêtement, *c'est à l'entrepreneur qui pose à voir que tout est d'équerre.*
- [142] La Bénéficiaire soumet son témoignage écrit aux onglets 29 et 30 de la pièce B-3, avec le rapport de Sylvain Doucet, les lettres de Carl Côté et de nombreuses photos.

Le système Adex

- [143] La soumission du 2 mai 2011 produite en B-4 et le contrat du 3 juin 2011 produit en A-5 mentionnent bien de la pose du système Adex et non, de la simple pose d'un revêtement acrylique.
- [144] Le Tribunal précise avoir vu le contenu du site internet <http://www.adex.ca/res/fr/documentation-center>, et vu en quoi consiste le système Adex.
- [145] La pose du système Adex est différente de la pose d'une simple couche de peinture - d'ailleurs, la soumission du 2 mai 2011 (Pièce B-4), prévoyait explicitement la *Pose de panneaux rigides 5 / 8 pouces de polyiosocianurate (RES-VLS) directement sur les lattes existantes de la maison* et sur la maison objet de cette décision, des panneaux de polyiosocianurate ont été posés par deux personnes nommées à l'audience.

Représentations des Bénéficiaires

- [146] La Bénéficiaire affirme que quand le contrat d'origine fut signé avec l'Entrepreneur Modulex, ce dernier ne voulait pas s'occuper de la fondation mais avait accepté de s'occuper du revêtement extérieur.
- [147] L'Entrepreneur, de la région de Québec, a part la suite communiqué avec elle et l'a convaincu qu'il serait préférable qu'elle confie elle-même la tâche avec un

entrepreneur de la région de Roberval, puis il lui a recommandé le nom de la firme Reco-Tech.

[148] Elle ajoute que Nicolas Auger a témoigné que pour l'Entrepreneur, ce revêtement à l'Adex était très délicat, que lui, il ne connaissait pas cette façon de faire.

[149] Elle plaide que l'Entrepreneur

[149.1] devait, en bon père de famille, donner l'information nécessaire à une prise de décision éclairée de sa part pour prendre le revêtement extérieur à sa charge;

[149.2] n'a pas agi en bon père de famille en ne donnant pas toute l'information au sujet du revêtement en Adex et en ne protégeant pas son client, et tout ce qui y est connexe, soit les soffites, le solin, les fascias;

[149.3] est responsable au niveau de la structure, les colonnes, la galerie et du niveau des murs;

[149.4] a demandé une soumission pour corriger les problèmes de la pose du système d'Adex, il a donc avoué être responsable.

[150] Elle ajoute que

[150.1] il est évident sur les murs extérieurs que la fourrure extérieure est déficiente au niveau de la fixation, de l'enlignement des lattes, qui ont été clouées côte à côte

[150.2] les Bénéficiaires ne sont pas des gens d'expérience, qu'ils ne sont pas des entrepreneurs en Adex.

[151] Le Bénéficiaire ajoute que n'étant pas entrepreneurs, les Bénéficiaires ne connaissaient pas les conséquences de ce dont l'Entrepreneur leur a suggéré. Les Bénéficiaires s'étaient dit, si c'est suggéré par l'Entrepreneur, cela doit être la meilleure solution, mais leur maison de rêves s'est transformé en cauchemars tout au long de la réalisation des travaux.

[152] La Bénéficiaire demande au Tribunal de condamner l'Entrepreneur à enlever l'Adex et ce qui n'est pas bon, à redresser la maison, à corriger la pente des fenêtres et des ouvertures, ainsi que la membrane qui n'a pas été collée.

[153] Elle va plus loin en demandant l'annulation du contrat par lequel l'Entrepreneur avait remis un crédit aux Bénéficiaires pour le revêtement extérieur et le paiement par eux à l'Entrepreneur de ce crédit, vu la mauvaise foi alléguée de l'Entrepreneur. Elle dit *je voudrais redonner l'argent et qu'il fasse le revêtement extérieur.*

Représentations de l'Entrepreneur

[154] L'Entrepreneur nie que les lattes furent clouées côte à côte.

[155] Il est très conscient du résultat du revêtement extérieur, mais il est hors du contrat signé avec lui, il ne peut donc pas être tenu responsable.

[156] Les murs sont droits à l'intérieur et ne peuvent pas être croches à l'extérieur, et c'est le travail qui est croche.

Représentations de l'Administrateur

[157] Pour l'Administrateur,

[157.1] le 2 juin 2011, l'Entrepreneur donnait un crédit de 32,337.00\$ aux Bénéficiaires pour « Credit de revêtement extérieur + soffite + fascia + pose » (pièce A-6). Ce point est donc hors le contrat couvert par l'Administrateur;

[157.2] les Bénéficiaires ont attendu que les murs soient recouverts à 75% pour dénoncer la situation à l'Administrateur, ce dernier ne peut donc pas déceler la cause d'un défaut d'enlèvement;

[157.3] c'est un tiers et non l'Entrepreneur qui a occulté et caché les murs extérieurs, il y a lieu de faire un parallèle avec l'exclusion au contrat de garantie stipulant que les apports de tiers ne sont pas couverts;

[157.4] la preuve est insuffisante pour annuler les transactions comme le demande la Bénéficiaire; de plus, l'Administrateur doute que le Tribunal d'arbitrage ait le pouvoir d'annuler les ententes (le crédit) concernant le revêtement extérieur comme le demande la Bénéficiaire;

[157.5] le crédit de 32,337.00\$ représentant 1/6 de la valeur totale du contrat de \$235,000, les Bénéficiaires ne peuvent prétendre avoir agi à la légère.

Décision

[158] Le Tribunal traitera un après l'autre les points 29 et 30.

Point 29 - Pose du revêtement extérieur – soffite et fascias

[159] Les Bénéficiaires s'adressent à l'Administrateur du plan de garantie des obligations de l'Entrepreneur Modulex, plan qui couvre le manquement de l'Entrepreneur Modulex à ses obligations légales ou contractuelles.

[160] Il n'y a pas de contrat entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur Modulex quant à ce qui est réclamé au point 29, soit *Pose du revêtement extérieur – soffite et fascias*.

[161] Le contrat d'origine avec l'Entrepreneur Modulex du 8 juillet 2010 (pièce A-1) prévoyait OPTION FIBROCIMENT, le devis d'origine (pièce E-1) parle de Moulures Fibrociment Trimboard.

[162] L'Entrepreneur Modulex a remis une soumission aux Bénéficiaires sur le fibrociment et sur l'Adex, et les Bénéficiaires, qui voulaient maintenant un revêtement en Adex, ont refusé la soumission de l'Entrepreneur Modulex pour l'Adex, sous prétexte que c'était trop cher.

[163] L'Entrepreneur Modulex leur a suggéré, s'ils voulaient payer moins cher, de faire affaires directement avec un autre entrepreneur.

[164] Les Bénéficiaires ont accepté de « couper en tranches » le contrat de leur nouvelle maison en confiant à un autre entrepreneur, Peinture Réco-Tech, la prestation du point 29.

- [165] En date du 2 juin 2011, l'Entrepreneur a donné un crédit aux Bénéficiaires de \$32,337.00 expressément pour Revetement exterieur + soffite + fascia + pose
- [166] Si ce point a été exclus du contrat, l'Administrateur du plan de garantie ne peut pas être tenu responsable de garantir des obligations que l'Entrepreneur n'a pas, sous réserves des questions qui seront tranchées plus loin.
- [167] Le présent cas est un cas d'espèce et c'est à cause de sa spécificité que le Tribunal conclut ainsi.
- [168] Dans le cas présent, l'entrepreneur Peinture Réco-Tech, entrepreneur spécialisé en revêtement extérieur, a d'abord vu l'immeuble, en a fait le tour et a présenté une soumission pour effectuer le travail selon un prix donné. Après négociations, Réco-Tech et les Bénéficiaires se sont entendues sur le prix en juin 2011.
- [169] Parallèlement en juin 2011, Peinture Réco-Tech débutait l'exécution d'un contrat de plâtre avec l'Entrepreneur Modulex puisqu'en mai 2011, l'Entrepreneur Modulex lui avait demandé de soumissionner pour l'Adex et pour le plâtre puis lui avait répondu qu'il lui accordait le contrat de plâtre mais pas celui d'Adex car il aurait demandé trop cher (le Tribunal ajoute que, trop cher ou non, la preuve révèle que les Bénéficiaires ont trouvé cela trop cher).
- [170] Selon la preuve entendue de part et d'autre à l'audience, l'Entrepreneur Peinture Réco-Tech a exécuté entre 70% et 75% de son contrat.
- [171] Les Bénéficiaires se sont déclarés insatisfaits de la prestation de Réco-Tech et ce dernier répond que la faute repose sur l'Entrepreneur Modulex.
- [172] L'Inspecteur envoyé par l'Administrateur dit qu'il ne peut confirmer la prétention de Réco-Tech que les murs n'étaient pas prêts à recevoir le revêtement, car les murs sont recouverts à 75% du même revêtement.
- [173] Alors que le contrat du 3 juin 2011 (pièce A-5) est la loi entre les parties (les Bénéficiaires et Reco-Tech), les Bénéficiaires s'adressent à l'Administrateur du Plan de Garantie de l'Entrepreneur Modulex pour qu'il enlève le revêtement qu'a posé Peinture Réco-Tech et que le travail soit fait par un autre entrepreneur, celui dont l'Administrateur couvre les obligations.
- [174] Or, le contrat signé entre les Bénéficiaires et Peinture Réco-Tech n'est pas couvert par le plan de garantie de l'Administrateur.
- [175] Le contrat d'entreprise signé entre Peinture Reco-Tech et les Bénéficiaires est soumis par l'article 2100 du Code civil

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.

[176] Dans sa lettre du 23 septembre 2011 (à l'ongle 30 de B-3), Peinture Récô-Tech écrit :

Comme vous le savez, à la fin des travaux, le produit Adex a démontré des imperfections sur quelques surfaces. Ces imperfections sont dues au fait que l'entrepreneur général, a omis de construire la maison avec l'outil le plus indispensable, soit un niveau. Étant donné que Peinture Récô-Tech inc. est une entreprise spécialisée, il n'est pas de son ressort de niveler des murs avant de procéder à la pose d'enduit. Ainsi les travailleurs n'ont pu se rendre compte immédiatement de l'état de murs. Pour ce qui est des surfaces restantes, Monsieur Tremblay et moi-même sommes allés vérifier leur mise à niveau et prendre quelques photographies que je joins à cette lettre et dont vous pourrez disposer à votre convenance. Évidemment, l'ampleur des dénivellations nous pousse malheureusement à refuser la continuation des travaux. Nous poursuivrons lorsque votre entrepreneur général mettra les surfaces restantes au niveau.

[177] Pour l'Administrateur :

Les plans et devis prévoyaient un revêtement en fibrociment. Les bénéficiaires ont finalement opté pour l'installation d'un revêtement « ADEX » par la compagnie « Réco-Tech ». « Réco-Tech », après avoir accepté le mandat et complété près de 75% de l'installation de la surface de parement extérieur, refuse de poursuivre les travaux sous prétexte que des situations doivent être corrigées par « Modulex ». De plus la compagnie « Réco-Tech » se dit non responsable des problèmes pouvant survenir à la suite d'infiltrations d'eau, ledit revêtement n'étant pas complété. Les représentants de la compagnie « Modulex » se dégage de toute responsabilité puisqu'un crédit a été accordé aux bénéficiaires. Finalement, l'expert mandaté par les bénéficiaires note lui aussi plusieurs lacunes liées à la pose du revêtement extérieur [...]

L'administrateur ne peut responsabiliser l'entrepreneur « Modulex » en ce qui a trait à ces dénonciations puisque les bénéficiaires ont choisi de mandater un tiers pour la pose du revêtement extérieur. Avant de procéder à l'installation du revêtement extérieur, l'entrepreneur se doit de vérifier l'état de l'enveloppe du bâtiment et l'ensemble des surfaces de clouage. Il doit s'assurer de l'étanchéité à l'air et à l'eau de l'enveloppe, de la disposition des solins et du positionnement des fourrures. Toutes les défaillances doivent être corrigées avant qu'il ne procède à l'installation du revêtement.

[178] Le Tribunal ne partage pas la représentation faite par les Bénéficiaires et leurs témoins qu'un entrepreneur puisse effectuer de 70% à 75% d'un travail de revêtement extérieur

[178.1] et répondre à son client qui n'est pas satisfait – regardez, les lattes étaient mal clouées, etc. – car cela était visible pour l'entrepreneur avant le début des travaux, ou avant de revêtir à 70-75%, travaux qu'il a accepté d'assumer pour un prix donné

[178.2] alors même qu'il n'a pas envoyé de mise en demeure à l'Entrepreneur *bien avant* de recouvrir (donc, cacher ce qu'il y a derrière son recouvrement) à 70%-75%.

[179] Le représentant de Reco-Tech a affirmé que la Bénéficiaire aurait manifesté son mécontentement dès que le premier mur a été complété et qu'elle aurait dit qu'elle irait se faire indemniser par Modulex mais

[179.1] le Tribunal a entendu la Bénéficiaire et ne croit pas qu'elle soit du genre à attendre avant de défendre ses droits, aussi croit-il plutôt qu'elle a dit cela plus tard dans le temps;

[179.2] de toutes façons, quoiqu'il en soit, Reco-Tech aurait dû tout autant envoyé une mise en demeure s'il avait voulu continuer les travaux malgré tout.

[180] Le témoin expert des Bénéficiaires, Danny Fleury, a donné son avis que, quant à lui, le *sous-contractant* n'aurait pas dû commencer à poser le système d'Adex et pourtant, le contractant Peinture Réco-Tech a exécuté ce contrat à 70-75%.

[181] Considérant entre autres que, en plus du contenu du contrat qu'il a signé en date du 3 juin 2011 (pièce A-5), Peinture Réco-Tech a exécuté de 70-75% de son contrat de revêtement extérieur, et qu'aucune mise en demeure (ou dénonciation) n'ait été envoyée avant que le travail ne soit exécuté à ce niveau, le Tribunal d'arbitrage ne peut que maintenir la décision de l'Administrateur et rejeter la réclamation des Bénéficiaires sur le point 29, sous réserves des réponses à donner aux quatre questions ci-après.

[182] Il pourra revenir à un tribunal de droit commun de déterminer l'étendue de l'obligation de Peinture Réco-Tech face aux Bénéficiaires suite à son contrat du 3 juin 2011, et vice-versa.

[183] Le Tribunal doit trancher les questions suivantes soumises par les Bénéficiaires.

1. Y-a-t-il manquement à une obligation de conseil?

[184] Les Bénéficiaires reprochent à l'Entrepreneur d'avoir manqué à des obligations de conseil.

[185] L'article 2100 du Code civil stipule que l'Entrepreneur doit d'agir dans le meilleur intérêt de son client.

[186] Les Bénéficiaires reprochent à l'Entrepreneur, de leur avoir conseillé un revêtement en adex, agissant à l'encontre de son devoir de bon père de famille.

[187] Toutefois, la preuve ne permet pas de conclure que conseiller à un client d'avoir un revêtement en adex puisse constituer une faute contractuelle, revêtement qui est d'usage au Québec, et le Tribunal doit donc rejeter cette prétention.

[188] Les Bénéficiaires reprochent à l'Entrepreneur de lui avoir référé le nom de l'entreprise avec laquelle ils ont signé un contrat pour la pose du revêtement adex, agissant à l'encontre de son devoir de bon père de famille.

[189] Toutefois, la preuve entendue et lue ne permet pas de conclure que d'avoir suggéré le nom de Peinture Réco-Tech ait pu constituer une faute – de plus

[189.1] Peinture Réco-Tech a une licence auprès de la Régie du Bâtiment du Québec;

[189.2]le site web de la RBQ dit que le répondant est bien Carl Côté;

[189.3]le répondant est qualifié pour A-Administration; S-Gestion de la Sécurité; G-Gestion de projets de chantier; il est entrepreneur spécialisé en *isolation étanchéité couvertures et revêtement extérieur – travaux de finition*

[190] Le Tribunal doit donc répondre par la négative à la question.

2. La demande de soumission est-elle équivalente à une admission de responsabilité?

[191] Les Bénéficiaires allèguent que le représentant de l'Entrepreneur Nicolas Auger a admis sa responsabilité en demandant une soumission pour corriger le revêtement extérieur.

[192] Nicolas Auger nie avoir dit que les murs étaient croches, il admet avoir dit que le travail était croche.

[193] Quoiqu'il en soit, puisque le Tribunal doit juger selon le droit en vigueur, la Cour suprême a déjà décidé que la renonciation ou un acquiescement à un droit doit être non équivoque.

[194] La Cour suprême du Canada a écrit dans l'arrêt *The Mile End Milling Co. v. Peterborough Cereal Co.*, 1923 RCS 131 :

La véritable règle de droit, c'est qu'on est jamais censé renoncer à un droit, et alors que l'acquiescement peut-être tacite, il doit être non-équivoque, c'est-à-dire l'intention d'acquiescer ou de renoncer doit être démontré.

[195] Rien dans la preuve constitue une démonstration d'admission de responsabilité. Il est d'usage de demander des soumissions dans l'industrie de la construction. Il n'est pas d'usage de prétendre que la demande d'une soumission signifie nécessairement que le demandeur s'engage à signer un contrat, à en assumer pleinement le coût des travaux ou qu'il reconnaisse sa responsabilité.

[196] Le Tribunal en vient donc à la conclusion que l'Entrepreneur n'a pas admis sa responsabilité quand il a demandé une soumission pour corriger la situation constatée.

3. l'Entrepreneur a-t-il manqué à son obligation de surveillance?

[197] Peinture Réco-Tech n'est pas un sous-entrepreneur dans l'exécution d'un contrat signé entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur Modulex, mais un tiers engagé directement par les Bénéficiaires.

[198] Suite au contrat signé avec Peinture Réco-Tech pour le revêtement, rien dans la preuve n'indique que l'Entrepreneur Modulex s'était engagé à surveiller ce tiers avec lequel il n'avait pas de contrat pour le revêtement extérieur.

[199] Les Bénéficiaires ne peuvent donc pas invoquer un manquement à une obligation de surveillance auquel est soumis un entrepreneur général pour ses sous-entrepreneurs.

4. Y a-t-il une base juridique pour annuler le contrat du 3 juin 2011 et le crédit de l'Entrepreneur du 2 juin 2011 pour cause de lésion et d'erreur?

[200] Les Bénéficiaires plaident la lésion et l'erreur en général.

[201] Ils désiraient une maison de rêves, et s'ils avaient su d'avance les problèmes auxquels ils s'exposeraient en signant directement avec un autre entrepreneur pour le revêtement extérieur, ils n'auraient pas signé, car ils vivent un cauchemar et demandent l'annulation de ce contrat signé en juin 2011 et l'annulation du crédit.

[202] La lésion est définie à l'article 1406 du Code civil comme résultant de l'exploitation de l'une des parties par l'autre, entraînant une disproportion importante entre les prestations des parties.

[203] L'article 1405 du Code civil ne permet pas aux Bénéficiaires, qui sont des majeurs non protégés (curatelle, ou autre) d'invoquer la lésion :

1405. Outre les cas expressément prévus par la loi, la lésion ne vicie le consentement qu'à l'égard des mineurs et des majeurs protégés.

[204] Les Bénéficiaires plaident l'erreur en général – l'honorable juge Jean-Louis Baudouin³ dans son traité écrit :

Le Code civil du Québec a adopté le point de vue du droit français sur la question, en excluant l'annulation lorsque l'erreur est inexcusable. On retrouve dans cette nouvelle règle le souci de la stabilité des contrats et l'idée, déjà admise dans un contexte voisin, que chacun doit se renseigner avant de passer un contrat.

[205] Le Tribunal ne peut donc pas annuler le contrat du 3 juin avec Peinture Récô-Tech et le crédit de l'Entrepreneur du 2 juin 2011 sur base de lésion ou d'erreur.

[206] Il n'y a aucune base juridique

[206.1] pour annuler la décision des Bénéficiaires de signer un contrat directement avec Peinture Reco-Tech, qui confie une prestation directement à Peinture Réco-Tech, dans le seul but de remettre cette prestation sous la responsabilité de l'Entrepreneur Modulex et donc, sa caution l'Administrateur,

[206.2] pour ordonner à l'Entrepreneur d'enlever l'adex et prendre à sa charge la pose du revêtement extérieur et à l'Administrateur du Plan de Garantie de garantir ce travail.

[207] Parce qu'il considère que le Tribunal d'arbitrage ne peut renverser la décision de l'Administrateur quant à la pose du système d'Adex, il doit rejeter la réclamation des Bénéficiaires sur ce point à l'encontre de l'Entrepreneur Modulex et l'Administrateur qui cautionne ses obligations.

³ Baudouin et Jobin, Les Obligations, 6e édition, Cowansville Éditions Yvon Blais, 2005, paragraphe 225, p. 283 et 284.

Point 30

[208] Les Bénéficiaires ont contesté qu'un ensemble d'éléments ne soient pas considérés par l'Administrateur comme étant de la responsabilité de l'Entrepreneur Modulex.

[209] Le témoin expert Sylvain Doucet a mentionné que le Tribunal aurait à trancher la question à savoir où s'arrête l'obligation de l'Entrepreneur et où commence celle de l'entrepreneur responsable de la pose du revêtement et où sont les Bénéficiaires là dedans, car tout le monde se lance la balle.

[210] Le Tribunal ajoute

[210.1] quand un acheteur confie à différents entrepreneurs l'exécution de différentes prestations, il n'est pas nécessairement sûr que chaque élément de la construction d'une maison neuve soit nécessairement la responsabilité d'un entrepreneur en particulier, et

[210.2] le Tribunal ne peut ajouter sans base juridique des obligations non prévues pour un entrepreneur qui a pris en charge certaines prestations pour un prix donné.

[211] Le Tribunal a signalé à l'audience et le réitère dans sa décision, qu'ils considéreraient toutes les parties et les gens impliqués comme ayant agi de bonne foi.

[212] Le Tribunal, ayant entendu la preuve et analysé les documents applicables dans ce dossier particulier, et examiné le droit en la matière, en vient aux conclusions qui suivent.

[213] Le Tribunal considère que, vu les faits particuliers de cette cause, ce point reste la responsabilité de l'Entrepreneur Modulex, soit

Plusieurs éléments de la structure du bâtiment doivent être ajustés tels les corniches avant et arrière pas parfaitement de niveau, les colonnes arrière supportant la toiture ne sont pas parfaitement de niveau ni parfaitement rectiligne.

[214] Il y a eu plusieurs débats quant à savoir si ces éléments étaient d'*équerre*, et le Tribunal rendra donc une ordonnance en faveur des Bénéficiaires à ce sujet.

[215] Le Tribunal considère que puisque Reco-Tech était en charge de la pose du revêtement, la demande suivante ne peut être sous la responsabilité de l'Entrepreneur Modulex et il doit maintenir la décision de l'Administrateur -

Conduit du compteur électrique brisé lors de la pose du revêtement.

[216] Les Bénéficiaires demandent que l'Entrepreneur Modulex soit condamnés à poser le solin

Pose du solin à la jonction de la fondation et du parement extérieur.

[217] Le solin sert à assurer l'étanchéité entre deux éléments de construction de nature différente.

[218] Dans le cas en litige, le Tribunal considère que les Bénéficiaires, en donnant à un tiers l'exécution du revêtement d'adex sur les murs déjà construits, ne peuvent

exiger que celui a construit le mur soit obligé de poser un solin après la pose d'un revêtement extérieur.

[219] Le Tribunal rejette donc la réclamation des Bénéficiaires sur cet élément.

[220] Quant aux autres éléments du point 30, la décision de l'Administrateur est maintenue pour les raisons exprimées ci-haut.

Point 31 – Isolant de fondation

[221] Danny Fleury affirme que l'Entrepreneur doit isoler la dalle de béton, que ce soit au contrat ou non, et prétendre le contraire est illogique.

[222] Dans sa dénonciation, les Bénéficiaires réclament ce qui suit : 5. Fondation (protection de l'isolant rigide) : il n'y a pas de protection ni d'ancrage pour installer un panneau par-dessus le panneau d'isolant rigide qui recouvre la fondation (page 3 de A-8 et A-9).

[223] A l'onglet 31 de sa pièce B-3, les Bénéficiaires témoignent avoir reçu deux courriels de Nicolas Auger, inclus dans l'onglet.

[224] La Bénéficiaire plaide que Nicolas Auger (Entrepreneur) lui a dit qu'il allait s'occuper de l'isolation de la fondation dans un courriel du 23 septembre 2011 (onglet 31) – « Pour l'urethane qui assure l'étanchéité entre le bas du bus et de fondation je m'en occupe » et du 26 septembre 2011 (onglet 31) – « Seller le pourtour de la maison à l'urethane entre la fondation et le mur de bois ».

[225] Elle demande donc au Tribunal d'aller à l'encontre de la décision de l'Administrateur et d'accorder l'isolation de la fondation.

Représentations de l'Entrepreneur

[226] L'Entrepreneur plaide que l'isolation de la fondation est hors du contrat et ce n'est pas à eux à isoler les fondations. Il ajoute que ce que les Bénéficiaires demandent est différent de ce qui a été écrit dans les courriels de Nicolas Auger septembre 2011.

Représentations de l'Administrateur.

[227] Contrairement à ce qu'allègue la Bénéficiaire, il ne s'agit pas d'une question de mousse, mais il s'agit d'un travail sur les fondations, exclues du contrat.

Décision

[228] Aucun contrat ne mentionne que la dalle de béton est à la charge de l'Entrepreneur Modulex, il en est de même pour son isolation.

[229] Qui plus est, même l'isolation des murs de fondation a été exclus du contrat - FOR-182 – CONTRAT DE SERVICES daté du 8 juillet 2010, (A-2) indique :

Pose et fourniture de l'isolation des murs de fondation NON X

[230] L'expert Danny Fleury dit qu'il est illogique qu'une dalle de béton ne soit pas isolée. Toutefois, le Tribunal ne peut pas ajouter des obligations inexistantes aux obligations prévues au contrat entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur Modulex.

[231] Enfin, lors de l'audience, l'Entrepreneur Modulex n'a jamais refusé de poser l'uréthane tel que mentionné dans ses courriels du 23 et 26 septembre 2011, et expliqué lors de l'audience, le Tribunal n'a donc pas à se prononcer au sujet de la pose de l'uréthane tel que mentionné au paragraphe [224] ci-haut, qui n'est pas l'isolation de la dalle de la fondation.

[232] Le Tribunal doit donc rejeter cette réclamation des Bénéficiaires.

FRAIS

[233] L'article 21 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

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

[234] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de leur réclamation, les coûts de l'arbitrage seront assumés par l'Administrateur.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ACCUEILLE partiellement la demande des Bénéficiaires,

QUANT AU POINT 20, DÉCLARE qu'une dénonciation équivalente à une dénonciation sous l'article 18 alinéa (1) du *Règlement* a été produite auprès de l'Administrateur et l'Entrepreneur le 28 août 2012, le délai de 15 jours prévus à l'article 18 alinéa (2) débutant à la date de réception de cette décision, sur l'objet suivant :

demande de pose de l'escalier extérieur en conformité avec le paragraphe 20 à la page 8 de la décision du 24 novembre 2011 cité au paragraphe [8] de cette décision et le devis à la pièce A-4 alors que l'Entrepreneur mentionne qu'il n'a pas à le réinstaller car quelqu'un d'autres que lui l'a enlevé après l'inspection du 8 novembre 2011

QUANT AU POINT 24, RATIFIE l'engagement de l'Entrepreneur de changer les deux portes intérieures vitrées par des portes pleines dans un délai de 30 jours, et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de s'y conformer,

QUANT AU POINT 30, ORDONNE à l'Entrepreneur d'ajuster les corniches avant et arrière et les colonnes arrière supportant la toiture, en conformité avec la règle de l'art, dans un délai de 30 jours,

REJETTE les autres demandes des Bénéficiaires et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur à toutes fins que de droit en ce qui concernent ces autres demandes,

CONDAMNE l'Administrateur du Plan de Garantie à payer tous les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier.

Montréal, le 21 septembre 2012



M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Jurisprudence citée :

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause (Cour d'appel, AZ-50285725 du 15 décembre 2004)

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, C.S., Michèle Monast, juge).

Filomena Stante et Antonio Carriero c. Les Constructions Oakwood Canada Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (,) (SORECONI 09010602 6 mai 2009, Me Michel A. Jeannot, arbitre)

Manon Crépeau c. Gestion Habitation 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc. (GAMM 2011-10-002, 22 décembre 2011, Jean Morissette, arbitre)

Pro-Urbain inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ in.c et Monsieur Chakib Taous (CCAC S09-190501-NP, 4 décembre 2011, Me Albert Zoltowski, arbitre)

The Mile End Milling Co. v. Peterborough Cereal Co., 1923 RCS 131:

Baudouin et Jobin, *Les Obligations*, 6e édition, Cowansville Éditions Yvon Blais, 2005, paragraphe 225, p. 283 et 284.

Lus et non cités

Clément c. Bérubé 2006 QCCQ 310 4 janvier 2006 R. Peter Bradley, J.C.Q.

Dufresne c. Construction Clermont Savage (AZ-50202769 17 octobre 2003, Gérald Laforest j.c.q.)

Pierre Bibeau Construction A & S Rousseau Senc La Garantie Habitation Du Québec Inc (Gamm : 2006-09-015 7 novembre 2007 Me Jeffrey Edwards, arbitre)

Marcoux c. Picard 2008 QCCA 259 AZ-50472474

Rheault c. Lamontagne 2009 QCCQ 1671 AZ-50541585

Koca c. Méthot 2010 QCCQ 9682 AZ-50689026