

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL  
(CCAC)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

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

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**  
Dossier n°: S13-040802-NP

**JULIE OUELLETTE ET  
SYLVAIN CHARTRAND**  
Demandeurs

**9143-5834 QUÉBEC INC.**  
Défenderesse

**LA GARANTIE ABRITAT INC.**  
Administrateur

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre :	M <sup>e</sup> Jean Philippe Ewart
Pour les Bénéficiaires :	M <sup>me</sup> Julie Ouellette M. Sylvain Chartrand
Pour l'Entrepreneur :	M. Martin Deschesnes 9143-5834 Québec Inc.
Pour l'Administrateur :	M <sup>e</sup> Patrick Marcoux SAVOIE FOURNIER Richard Berthiaume, insp.
Date de l'audition :	3 juillet 2013
Date de la Décision :	30 juillet 2013

## IDENTIFICATION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRES:

M<sup>me</sup> Julie Ouellette  
M. Sylvain Chartrand  
10 905, rue De Courcelles  
Mirabel (Québec)  
J7J 0M6

(les « **Bénéficiaires** »)

### ENTREPRENEUR:

9143-5834 QUÉBEC INC.  
a/s M. Yvon Deschesnes, Président  
20 860, rue du Cyclisme  
Mirabel (Québec)  
J7J 1S7

(l'« **Entrepreneur** »)

### ADMINISTRATEUR:

LA GARANTIE ABRITAT INC.  
5930, boul. Louis-H.-Lafontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7

(l'« **Administrateur** »)

## INTRODUCTION

- [1] Le bâtiment visé est une résidence unifamiliale située à Ville de Mirabel, Qc (le « **Bâtiment** »). Le contrat d'entreprise et contrat de garantie dans sa forme déposée (Pièce A-1) n'est pas daté alors que la Décision identifie une date du 2 novembre 2011; la déclaration de réception du Bâtiment est en date du 25 juin 2012 (Pièce A-2) (la « **Déclaration de réception** »).

## MANDAT ET JURIDICTION

- [2] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné en date du 24 avril 2013 en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** ») adopté en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1). Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et juridiction du Tribunal est confirmée.

## LITIGE

- [3] Le litige est un recours qui prend sa source d'une décision de l'Administrateur en date du 25 mars 2013 (dossier 307919-1) (la « **Décision** »), suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement (le « **Plan** » ou la

«**Garantie**»), avec demande d'arbitrage du Bénéficiaire en date du 5 avril 2013 (la «**Demande**») soumise au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) (le «**Centre**») sous l'égide du Règlement.

[4] Par correspondance à l'Entrepreneur en date du 26 octobre 2012 (Pièce A-3) avec copie à l'Administrateur (reçue le 6 novembre 2012), les Bénéficiaires dénonçaient 8 éléments de réclamation, dont :

- Point 1 : Les 3 marches extérieures de béton à refaire complètement;
- Point 2 : Le balcon arrière en béton mal fait à réparer;
- Point 8 : Air climatisé (non-fonctionnement en ce moment).

[5] Le Tribunal constate que les points en litige sous la Décision («**Point(s)**») sont identifiés ou numérotés différemment, et plutôt au nombre de dix (10) - le Tribunal notant qu'ils représentent une deuxième dénonciation laquelle n'apparaît qu'à la Décision, et comprend aussi que les Bénéficiaires auraient effectué divers travaux entre la dénonciation du 26 octobre 2012 et l'inspection.

[6] La Demande auprès du Centre vise les Points 5, 6 et 7 et les Bénéficiaires soulignent que le Point 10 est dénoncé et en suspens d'une inspection et décision additionnelle de l'Administrateur. Les Points à la Décision qui requièrent aux présentes l'attention du Tribunal sont donc identifiés comme:

- Point 5 : Finition de la surface du balcon arrière en béton coulé mal exécutée;
- Point 6 : Nez de palier fissuré;
- Point 7 : Dénivellation des marches de l'escalier en béton.

et on note aussi l'intitulé:

- Point 10: Unité de climatisation défectueuse.

[7] Le Tribunal a été avisé par les Bénéficiaires, lors de la conférence préparatoire du 10 mai 2013, que le Point 10 (Unité de climatisation) avait fait l'objet de plusieurs interventions, principalement par le sous-traitant en climatisation de l'Entrepreneur, mais requerrait une inspection supplémentaire de l'Administrateur dès que les conditions climatiques s'avéreraient propices [ndlr : conditions estivales]. En effet, l'inspection ayant eu lieu le 16 janvier 2013, la Décision indique que ce problème ne pouvait alors être examiné et conclut :

« Conséquemment, dès que la situation se manifesterait de nouveau d'ici le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le bénéficiaire devra promptement communiquer avec l'entrepreneur et le soussigné afin de coordonner une inspection supplémentaire en temps opportun. »

## **DÉROULEMENT DE L'INSTANCE**

### **Pièces**

- [8] Les Pièces déposées par l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A-, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier de l'Administrateur, le cas échéant, et celles déposées par les Bénéficiaires sont identifiées comme B-, avec sous-numérotation en suivi consécutif de leur dépôt.
- [9] Les Parties ont confirmé leur acceptation respective des Pièces pour fins de véracité et exactitude.

## **FAITS PERTINENTS**

### **Chronologie**

- [10] Certaines des dates d'importance au dossier d'arbitrage :

- 2011.11.02 Contrat d'entreprise et contrat de garantie (Pièce A-1).  
2012.06.25 Déclaration de réception du bâtiment (Pièce A-2).  
2012.10.26 Mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur (Pièce A-3) avec copie à l'Administrateur (reçue 2012.11.06).  
2013.03.25 Décision de l'Administrateur (Richard Berthiaume) (Pièce A-4).  
2013.04.08 Demande d'arbitrage des Bénéficiaires (Pièce A-5).  
2013.04.24 Nomination de l'Arbitre.  
2013.05.10 Appel-conférence préparatoire et sommaire.  
2013.05.15 Réception de 10 photos des Bénéficiaires (Pièce B-1 en liasse).  
2013.06.27 Réception de 5 photos des Bénéficiaires avec courtes descriptions (Pièce B-2 en liasse).  
2013.07.03 Enquête et audition.  
2013.07.03 Ordonnance procédurale – Gestion de l'instance. Avant de prendre la cause en délibéré, le Tribunal instruit l'Administrateur de pourvoir à des mesures additionnelles des marches du balcon avant.  
2013.07.11 Réception des mesures demandées par le Tribunal et de 6 photos (Pièce A-9 en liasse) et prise en délibéré par le Tribunal.  
2013.07.12 Correspondance de l'Entrepreneur à l'effet qu'il envisage d'effectuer travaux quant au balcon arrière et aux marches du balcon avant.

## **PRÉTENTIONS DES PARTIES**

### **Administrateur**

[11] Quant aux Points 5 et 6, l'Administrateur constate la situation dénoncée mais souligne que les Bénéficiaires n'ont pas manifesté leur insatisfaction lors de la réception du Bâtiment. Il est d'avis que ces Points étaient respectivement apparents au moment de la réception et qu'il auraient dûs alors être dénoncés par écrit selon les exigences de l'art. 3.2 de la Garantie. En l'absence de dénonciation écrite, l'Administrateur a statué ne pouvoir donner suite aux réclamations des Bénéficiaires sur ces Points.

[12] L'Administrateur indique que le Point 7 a été dénoncé par écrit au moment de la réception du Bâtiment mais ne croit toutefois pas que la situation observée rencontre les critères de la malfaçon; à ce sujet, il précise à la Décision:

« Aucune norme ou règlement ne régit le genre de manifestation affectant les marches de l'escalier en béton. » [ndlr c.à.d. : accumulation d'eau au centre des marches de l'escalier en béton avant]

et étant d'avis que les travaux exécutés par l'Entrepreneur lui apparaissent acceptables et conformes aux règles de l'art, l'Administrateur a statué ne pouvoir donner suite à la demande de réclamation des Bénéficiaires sur ce Point.

### **Bénéficiaires**

[13] Les Bénéficiaires sont insatisfaits de la Décision quant à ces Points. Au soutien de leurs prétentions et Demande, ils produisent deux séries de photographies (Pièces B-1 et B-2 en liasse).

[14] Les Bénéficiaires allèguent que la Déclaration de réception du Bâtiment (Pièce A-2) a été complétée par une représentante de l'Entrepreneur et prétendent à une erreur d'interprétation ou d'inscription de la part de cette représentante. En effet, l'élément 'balcon avant' est indiqué sous deux titres; les Bénéficiaires prétendent que l'une des inscriptions aurait dû se lire 'balcon arrière' et conséquemment que la réclamation au Point 5 (surface de béton, balcon arrière) a été dénoncée.

### **Entrepreneur**

[15] L'Entrepreneur souscrit aux positions exprimées par l'Administrateur et souligne que le texte est clair à la Déclaration de réception et que le Bénéficiaire Chartrand l'a dûment signée, librement et sans contrainte.

## DISPOSITIONS LÉGISLATIVES

[16] Le présent arbitrage vise des éléments qui ont été découverts selon la preuve et la Décision dans la première année de la Garantie; l'Administrateur indique s'être donc référé à l'article 3.2 de la Garantie afin de statuer:

« 3.2 Malfaçon.

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. réparera les vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil du Québec et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours qui suivent la réception. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. réparera les malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, malfaçons qui son visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil du Québec et qui sont dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons.

[17] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle<sup>1</sup> et conséquemment cite lorsque requis les dispositions du Règlement en préférence aux articles de la Garantie. La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue<sup>2</sup>.

[18] Il convient de se référer à l'article 10 du Règlement dans le cadre de l'analyse des présentes et de la détermination de couverture de la Garantie :

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

[...]

2. la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3. la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code Civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons; »

[...]

<sup>1</sup> (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) D.841-98, a.5, article 5 du Règlement.

<sup>2</sup> Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

[19] D'autre part, l'article 2111 du Code civil du Québec (« **C.c.Q.** ») souligne les critères des malfaçons apparentes et la responsabilité qui en découle :

« **2111.** Le client n'est pas tenu de payer le prix avant la réception de l'ouvrage. Lors du paiement, il peut retenir sur le prix, jusqu'à ce que les réparations ou les corrections soient faites à l'ouvrage, une somme suffisante pour satisfaire aux réserves faites quant aux vices ou malfaçons apparents qui existaient lors de la réception de l'ouvrage.

Le client ne peut exercer ce droit si l'entrepreneur lui fournit une sûreté suffisante garantissant l'exécution de ses obligations.

et se doit d'être lu pour nos fins de concert avec l'article 2120 C.c.Q. :

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

(nos soulignés)

[20] Afin de bien comprendre les obligations de l'Entrepreneur relativement à des malfaçons, soulignons aussi les dispositions suivantes au 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. »

« **2103.** L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, des mêmes garanties que le vendeur. ... »

(nos soulignés)

[21] Précisons que la décision du Tribunal est uniquement sous le cadre du Règlement, sans préjudice et sous toutes réserves du droit des Bénéficiaires de porter devant les tribunaux de droit commun leurs prétentions et réclamations ainsi que de rechercher les correctifs ou dommages qu'ils peuvent y réclamer, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.

## ANALYSE ET MOTIFS

### POINT 5 : Finition de la surface du balcon arrière en béton coulé mal exécutée

#### Malfaçon; dénonciation écrite

- [22] Les Bénéficiaires déposent de nombreuses photos pour illustrer leur témoignage. Plus spécifiquement, les photos 0869, 0870, 0871, 0874 et 0875, Pièce B-1 en liasse, et la photo 140713, Pièce B-2 en liasse, représentent différents plans du balcon arrière des Bénéficiaires où on peut observer une bicoloration de la surface de béton. À ce sujet, l'Entrepreneur explique avoir manqué de béton et avoir dû faire une seconde coulée, d'où différence de couleur, dont admission.
- [23] L'Administrateur a constaté la situation dénoncée pour le Point 5 (voir aussi photographies, Pièce A-6). Il appert de leur témoignage que les Bénéficiaires auraient, pour leur part, constaté ladite bicoloration avant la réception du Bâtiment et qu'ils l'auraient dénoncée verbalement à l'Entrepreneur. Que la surface de béton du balcon arrière soit alors bicolore, et de façon significative, et que cet élément était apparent au moment de la réception du Bâtiment n'est pas contesté par les Parties.
- [24] L'Entrepreneur, quant aux réclamations de malfaçons visées aux présentes, a une obligation de résultat; respecter les règles de l'art (art. 2100 C.c.Q.) est une obligation de résultat dans nos circonstances, et si un résultat est requis :
- « L'absence de ce résultat fait présumer la faute de l'entrepreneur... Pour engager la responsabilité de ce[s] dernier[s], le client n'a pas à faire la preuve d'une faute. Il lui suffit de démontrer le défaut au résultat obtenu.»<sup>3</sup>
- [25] À de nombreuses reprises, notre jurisprudence adresse cette question, tel dans l'affaire *Promutuel Lévisienne-Orléans*<sup>4</sup> où la Cour supérieure fait sienne l'affirmation suivante :

[130] À ce sujet, le professeur Jacques Deslauriers<sup>5</sup> écrit :

« [...] Le respect des règles de l'art est de l'essence même du contrat d'entreprise, même si le contrat n'y réfère pas. Cette obligation est imposée par la loi et revêt un caractère d'ordre public. »

<sup>3</sup> KARIM, V., *Contrat d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers: construction et rénovation)*, Wilson & Lafleur, 2<sup>e</sup> éd. 2011, para. 295.

<sup>4</sup> *Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Service de techniciens en électricité du Québec, STEQ inc* 2010 QCCS 1608 (Jean-François Émond, j.c.s.).

<sup>5</sup> DESLAURIERS, Jacques, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 2005, p. 596-597.



[26] Et, sous la plume de l'Honorable Raoul P. Barbe, J.C.Q. dans la cause *Mack c. Thériault*<sup>6</sup>, notre jurisprudence relève même spécifiquement le problème d'harmonisation des couleurs du béton :

« Les demandeurs discutent avec M. Thériault [ndlr : l'entrepreneur] du problème d'harmonisation des couleurs entre le béton du nouveau trottoir et celui du balcon existant. M. Thériault ne pouvant assurer une couleur identique, propose la construction d'une nouvelle chape ...»

[27] Quant au Point 5, ce n'est pas la question de prouver malfaçon qui fait débat; en effet, la prépondérance de preuve démontre malfaçon. Mais l'Administrateur a toutefois statué que c'est sous cause d'absence de dénonciation écrite en conformité du Règlement qu'il statue ne pouvoir donner suite à cette réclamation; c'est ce qui est contesté par les Bénéficiaires, alléguant qu'il y a eu erreur d'interprétation ou d'inscription de la part de la représentante de l'Entrepreneur qui rédigeait la Déclaration de réception, et que celle-ci aurait dû inscrire balcon 'arrière' et non 'avant' sous un des items du formulaire de déclaration.

#### Nature de l'avis de dénonciation

[28] Qu'elle est la nature de l'avis de dénonciation prévu à l'article 10 du Règlement<sup>7</sup> :

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

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;  
(nos soulignés).

[29] Tant les textes de l'article 10 du Règlement que les dispositions applicables au Code civil dans le cadre de la mise en oeuvre du droit à l'exécution d'une obligation, sous les dispositions de mise-en-demeure que le Code caractérise pour nos fins de demande extrajudiciaire à l'article 1595 du C.c.Q. :

« 1595. La demande extrajudiciaire par laquelle le créancier met son débiteur en demeure doit être faite par écrit.

Elle doit accorder au débiteur un délai d'exécution suffisant, eu égard à la nature de l'obligation et aux circonstances; autrement, le débiteur peut toujours l'exécuter dans un délai raisonnable à compter de la demande. »

requièrent une dénonciation par écrit.

<sup>6</sup> *Mack c. Thériault*, 2006 QCCQ 5867 (CanLII) 2006-06-01.

<sup>7</sup> Voir aussi les articles 27 et 34 du Règlement qui sont du même effet pour les bâtiments non détenus en copropriété divise et la jurisprudence afférente qui trouve directement application.

[30] Les auteurs considèrent<sup>8</sup> cet avis de dénonciation – qui pour les fins de malfaçons apparentes à la réception prend la forme des éléments identifiés à une liste pour fins de parachèvement ou correctifs de la Déclaration de réception – assujéti aux dispositions de l'art. 1595 C.c.Q. qui requiert que l'avis soit par écrit, et la jurisprudence<sup>9</sup> et la doctrine<sup>10</sup>, contrairement à certains autres cas de demandes extra judiciaires, considèrent que cet avis se doit d'être par écrit, est impératif et de nature essentielle.

[31] Le Tribunal souligne diverses décisions récentes rendues par le soussigné<sup>11</sup> de même que sous la plume de différents arbitres<sup>12</sup> qui sous-tendent selon leurs circonstances la nature impérative et essentielle de l'avis de dénonciation.

#### Absence de dénonciation – Point 5

[32] La preuve ne supporte pas cette allégation des Bénéficiaires d'une erreur d'inscription par la représentante de l'Entrepreneur. Le formulaire de Déclaration de réception quant aux éléments à corriger ou parachever a été clairement rempli (i.e. écriture très lisible). La Déclaration de réception est signée par le Bénéficiaire Chartrand - sans la moindre contre-indication de sa part. De plus, le témoignage de l'inspecteur auteur de la Décision, notes écrites personnelles à l'appui, est très précis et il indique qu'il a questionné le Bénéficiaire Chartrand très spécifiquement sur cette question avant de conclure tel qu'à la Décision.

[33] Le Tribunal se doit d'ailleurs de noter le contraste lors de l'enquête et audition entre le témoignage clair et précis de l'Administrateur à cet effet et le témoignage plutôt confus et parcellaire du Bénéficiaire, ce qui amène le Tribunal à conclure sans équivoque que le Bénéficiaire ne s'est pas acquis de son fardeau de preuve

<sup>8</sup> Principalement à la jurisprudence qui s'adresse aux vices de 1739 C.c.Q. sous les dispositions de la vente (et 1726 C.c.Q.) mais aussi applicables au contrat d'entreprise quant aux biens et donc matériaux fournis par le biais de 2103 C.c.Q. (réciproque de l'application à la vente des dispositions du contrat d'entreprise par le biais de 1794 C.c.Q.), tant malfaçons que vices.

<sup>9</sup> Voir *Voyer c. Bouchard* (C.S. 1999-08.27) [1999] R.D.I. 611 et *Fleurimont c. APCHQ inc.* (C.S. 2001.12.19); dans cette dernière affaire, les faits précèdent l'adoption du Règlement tel qu'il se lit alors que le certificat APCHQ de garantie requérait conciliation, mais les principes étudiés demeurent applicables *in extenso*.

<sup>10</sup> LLUELLES et MOORE, Droit des obligations, Éditions Thémis, n° 2800 (et note 38 *in fine*) – et n° 2803.

<sup>11</sup> VOIR entre autres *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi n° 070821001, 5 mai 2008, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre; *Moustaine & El-Houma c. Brunelle Entrepreneur inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi n° 070424001, 9 mai 2008, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre, et *Sylvain Pomone et Syndicat de la copropriété 7615 rue Lautrec, Brossard c. Habitation Signature Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi n° 080730001, 14 janvier 2009, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre.

<sup>12</sup> VOIR entre autres *Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc.*, SORECONI n° 090206002, 29 octobre 2009, Guy Pelletier, Arbitre, *Côté et Clermont c. Les Constructions E.D.Y. Inc.*, CCAC n° S09-030301-NP, 12 janvier 2010, M<sup>e</sup> Pierre Boulanger, Arbitre, au même effet, et citant en note 2 diverses autres décisions arbitrales au même effet et *Carrier c. Construction Paul Dargis inc. et APCHQ*, CCAC n° S09-061001-NP, 9 avril 2010, M<sup>e</sup> Reynald Poulin, Arbitre.

de démontrer que cet élément fût dénoncé par écrit en conformité du Règlement pour nos fins.

- [34] Le Tribunal note donc l'absence de dénonciation écrite des Bénéficiaires pour les fins des présentes, de même que l'absence de preuve à l'effet d'un problème structural quelconque qui pourrait affecter ce balcon arrière et alors possiblement questionner l'apparence de malfaçon à la réception.
- [35] Pour ces motifs, le Tribunal maintient la Décision quant au Point 5.

#### POINT 6 : Nez de palier fissuré

- [36] Les Bénéficiaires déposent les photos 0876, Pièce B-1 en liasse, et 140919, Pièce B-2 en liasse, pour illustrer leur nez de palier fissuré.
- [37] De nouveau, ce n'est pas principalement une question de preuve de malfaçon, dommage ou correctif requis que l'on adresse mais la question préalable d'absence ou non de dénonciation écrite en conformité du Règlement, cause de la détermination par l'Administrateur qu'il ne peut donner suite à cette réclamation.
- [38] Il n'y a eu que peu de représentations sur ce Point 6 lors de l'enquête, et le Tribunal ne peut que noter donc l'absence de dénonciation écrite des Bénéficiaires. Pour des motifs de même nature que ceux exposés en détail quant à la nécessité d'une dénonciation écrite au Point 5 ci-dessus, appliqués aux circonstances factuelles du Point 6, le Tribunal maintient la Décision quant au Point 6.

#### POINT 7 : Dénivellation des marches de l'escalier en béton – [ndlr : balcon avant].

- [39] Préalablement à prendre cette affaire en délibéré, le Tribunal a jugé opportun d'instruire l'Administrateur, par Ordonnance procédurale de gestion de l'instance en date du 3 juillet 2013, de pourvoir à des mesures de dimensions et forme des marches du balcon avant afin

« ... entre autre, de constater s'il y a concavité dans son axe latéral et/ou devers dans son axe arrière/avant (vis la résidence). »

- [40] Le 11 juillet 2013, le procureur de l'Administrateur informait le Tribunal que l'auteur de la Décision avait procédé auxdites mesures, au moyen d'un niveau à corde et d'un ruban à mesurer (Pièce A-9 en liasse), en date du 9 juillet 2013, en présence du Bénéficiaire Chartrand avec constat que les marches sont de 12' 8"

à 15' de long (profondeur de 14") et qu'une dénivellation de concavité a été mesurée de ½ pouce (marches 1 et 3) et de ¾ pouce (marche 2) respectivement.

- [41] La Pièce photographique A-9 indique des dimensions précises de dénivellés au centre des marches :

Photo P7099877 : 15/32 po.

Photo P7099878 : 18/32 po.

Photo P7099880 : 24/32 po.

Photo P7099881 : 20/32 po.

- [42] L'Administrateur a déposé la Pièce A-7 au soutien de sa Décision. Le Tribunal remarque que les photos 1, 2 et 3 de ladite Pièce illustrent une accumulation d'eau à la jonction marche/contremarche, ce qui tendrait à prouver une pente de drainage négative. Or, une pente négative ne permet pas d'évacuer l'eau.

- [43] Le Point 7 a été correctement dénoncé par écrit mais l'Administrateur ne croit pas que la situation observée rencontre les critères de la malfaçon et avise que selon lui il n'y a aucune norme ou règlement qui régit le genre de manifestation affectant les marches de l'escalier en béton tel que sous la réclamation des Bénéficiaires et conclut que les travaux exécutés par l'Entrepreneur apparaissent acceptables et conformes aux règles de l'art, rejetant la réclamation des Bénéficiaires.

- [44] L'Administrateur souligne toutefois l'existence de certaines dispositions du *Guide de performance de l'APCHQ [2006]* (le « **Guide** ») (Pièce A-8) qui suggère des tolérances en ce qui a trait aux normes de qualité. À la section 14-3 du Guide, *Accumulation d'eau sur les balcons de béton*, on peut lire – (quoique que nous soyons sous la section 'balcon' du Guide tel que le titre de la sous-section l'indique, même si le texte mentionne les marches – alors qu'il y a au Guide une section 'marches et contremarches' qui est toutefois silencieuse):

« PERFORMANCE MINIMALE ATTENDUE

... L'eau ne devrait pas demeurer sur les balcons, porches ou marches plus de 24 heures après une pluie (le mélange de neige et de glace constituant une exception). La surface peut cependant rester humide. »

- [45] Le Tribunal note que l'inspection pour Décision a été faite le 16 janvier 2013, donc justement sous conditions d'exception [neige et glace] et qu'il n'y avait pour les fins de la Décision aucune prise de mesure de dimension ou autre, que l'on ne peut certes pas déterminer généralement en hiver une durée pour évaporation d'eau de surface (!), que ce test vaporeux qui n'a d'ailleurs pas été effectué ne doit pas éviter une preuve claire d'accumulation de glace – tenant compte de son épaisseur, étendue et position – et les dangers conséquents sur

des marches d'accès, et que la neige accumulée et non retirée pour inspection (voir photos précitées) n'a d'ailleurs pas permis à l'inspecteur de constater un bris évident d'un coin de béton, et donc à tout le moins qu'il serait imprudent de convenir ou inférer, pour chacun de ces éléments et dans l'ensemble de la situation, que (tel que le déclare l'Administrateur à la Décision quant à ce Point) :

« L'Administrateur est d'avis que la situation se situe à l'intérieur des tolérances admissibles dans l'industrie de la construction. »

[46] Il n'y a pas de paramètres<sup>13</sup> de dimension spécifiques au Guide ou autres normes mises en preuve, mais lors de l'enquête une tolérance maximale de ½ pouce de dénivellé en concavité a été mentionnée à diverses reprises par l'Administrateur comme possiblement acceptable.

[47] Ce type de situation a toutefois été déjà rencontré, avec référence au Guide, absence de mesures ou test pour appuyer la détermination de l'administrateur, et justement sous un arbitrage d'une décision du même inspecteur qu'aux présentes, dans *Beaudry et Construction JPS Charbonneau Itée*<sup>14</sup>, où notre estimée collègue l'arbitre M<sup>e</sup> France Desjardins a traité d'un cas semblable et avait même demandé, comme nous, de vérifier les pentes:

« Les bénéficiaires ont constaté que, à la suite de fortes pluies ou de l'arrosage de leur terrain, l'eau qui s'accumulait sur leur balcon arrière mettait plus de 60 heures à s'évacuer. Ils ont soulevé ce problème dans le contexte d'une réclamation auprès de l'administrateur, mais leur demande sur ce point a été rejetée.

[...] L'administrateur s'est appuyé sur le guide de performance de l'APCHQ, qui prévoit que les petites accumulations d'eau, donc les accumulations qui ne demeurent pas plus de 24 heures après une pluie, sont tolérables, mais il n'a effectué aucun test et n'a pris aucune mesure pour en arriver à conclure que l'évacuation des eaux de pluie se faisait de manière acceptable.»

et l'arbitre renvoyait le dossier à l'Administrateur.

[48] Enfin, les Bénéficiaires soulignent que les photographies de l'inspection confirment qu'il y a de la glace qui s'est formée sur les marches et le Tribunal est

---

<sup>13</sup> Sauf une indication au Guide (Pièce A-8), section 14-7, *Marches ou contremarches extérieures de dimensions variables dans une même volée* :

« Les marches et contremarches d'une même volée doivent être de hauteur et de giron similaires.

Des écarts de hauteur et de largeur ne dépassant pas 3/8 po (9 mm) sont jugés acceptables. »

qui ne s'applique pas aux circonstances sous étude mais permet selon le Tribunal un certain comparatif de dimensions.

<sup>14</sup> *Beaudry et Construction JPS Charbonneau Itée*, CCAC, S10-050701-NP, M<sup>e</sup> France Desjardins, Arbitre, 2010.12.13.

d'accord, et de plus considère que ce genre de situation constitue entre autre un risque de chute pour tout usager dans ces circonstances.

- [49] Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal conclut à l'existence d'un malfaçon qui requiert correctif par l'Entrepreneur, malfaçon qui peut porter atteinte à la sécurité des occupants et visiteurs. En effet, le Tribunal prend aussi en considération l'aspect sécurité que représentent les marches du balcon avant, soit l'accès principal au Bâtiment, dans le cadre de l'ordonnance à rendre.
- [50] Les Bénéficiaires font aussi état d'un coin brisé à une marche du même balcon, avec photos à l'appui (Photos 0878, Pièce B-1, et photos 140521, 140601 et 140552, Pièce B-2).
- [51] L'Administrateur a admis, lors de l'enquête et audition, que si la neige n'avait empêché le constat (photos 1, 2 et 4, Pièce A-7), il aurait identifié et déterminé malfaçon requérant correctif quant à cette cassure du béton, dont admission.
- [52] L'Entrepreneur, pour sa part, a indiqué lors de l'enquête et audition que les Bénéficiaires comptaient éventuellement faire du crépi ou mettre des blocs/pavé uni sur leur balcon, ce qui leur permettrait de faire des correctifs à la concavité ou pente adverse et éviterait à l'Entrepreneur de refaire un coffrage. Les possibilités de travaux autres subséquents que peuvent entreprendre les Bénéficiaires ne sont pas un élément qui atténue ou modifie les obligations de résultat de l'Entrepreneur aux présentes et que le Tribunal prend en considération.
- [53] Pour les motifs qui précèdent, le Tribunal donne raison aux Bénéficiaires quant aux marches du balcon avant et sous son ordonnance prend en considération les commentaires de l'Entrepreneur lors de l'enquête et audition quant aux travaux minimum requis pour refaire le coin cassé, soit forme de béton et travail ancillaire.
- [54] Finalement, un bref commentaire relativement à la correspondance courriel de l'Entrepreneur datée du 12 juillet 2013, où il avisait le Tribunal et les Parties :

«J'aurai cette fin de semaine une estimation pour le resurfaçage du balcon arrière de même que les 3 marches du balcon avant incluant le coin de marche brisé. Nous envisageons donc d'effectuer les travaux en ce qui a trait au balcon arrière. Nous ferons de même avec les marches du balcon avant à moins que nous en venions à une entente avec M. Sylvain Chartrand. Je ferai un suivi en début de semaine, je présume que Me Patrick Marcoux pourra prendre la suite pour Abrisat étant donné le départ de M. Berthiaume pour des vacances sans doute bien méritées. »

[55] L'énoncé « Nous envisageons donc d'effectuer les travaux... » et de même « Nous ferons de même ... » au texte précité n'emportent pas consentement ou admission de l'Entrepreneur, malgré qu'il indique son intention de pourvoir à travaux. Le Tribunal a par la suite retenu de rendre sentence afin d'attendre quelque peu pour délai d'un suivi de l'Entrepreneur, mais en date des présentes, une absence d'avis au Tribunal d'une entente quelconque requiert émission des présentes.

## **CONCLUSIONS**

**POINTS 5 ET 6** : Maintient la Décision.

### **POINT 7**

[56] La preuve établit de façon prépondérante et crédible que l'Entrepreneur n'a pas exécuté les travaux de construction des marches du balcon avant conformément aux règles de l'art et que sa responsabilité doit être retenue.

Nous sommes en présence d'une malfaçon existante qui a été dénoncée par écrit à l'intérieur des délais prescrits et l'Entrepreneur devra assurer des marches du balcon avant qui permettent correctement drainage, et dans les circonstances les travaux ne peuvent pas être simplement un recouvrement d'une mince surface de béton additionnelle, tenant compte de la nécessité requise de durabilité de l'ouvrage, mais requièrent (tenant entre autre compte des travaux déjà requis pour correctif de cassure admise) une nouvelle coulée de béton de l'ensemble des marches.

### **COÛT DE L'ARBITRAGE**

[57] Le Tribunal, s'autorisant de l'article 116 du Règlement, est d'avis qu'en l'instance, dans les circonstances particulières de ce dossier, les frais de l'arbitrage se doivent d'être à la seule charge de l'Administrateur.

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

[58] **REJETTE** la demande du Bénéficiaire quant aux Points 5 et 6 et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur quant à ces Points 5 et 6.

[56] **ACCUEILLE** la demande des Bénéficiaires quant au Point 7 et **ORDONNE** que l'Entrepreneur, sans autre avis ou délai, ou à défaut de ce faire dans le délai imparti, à l'Administrateur d'y pourvoir :

(i) prenne en charge les travaux correctifs et plus particulièrement de refaire un coffrage et de couler du béton de qualité appropriée, pour assurer que le coin cassé soit refait et d'autre part d'assurer un plan horizontal approprié des marches du balcon avant, incluant que cette correction soit suffisante dans ses composantes et couverture de béton pour permettre un drainage des surfaces des marches et du balcon, et ne pas permettre une fragilité de couverture qui pourrait entraîner un effritement du béton prématuré, et donc assurer une intégrité structurale correcte, le tout selon les règles de l'art, et

(ii) que les travaux soient complétés le ou avant le 15 septembre 2013.

[57] **CONSERVE** juridiction pour tout différend entre les Parties relativement aux résultats de ces travaux auxquels il est fait référence, où par simple avis une Partie peut requérir l'intervention du Tribunal quant aux ordonnances aux présentes;

[58] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage.

Date : 30 juillet 2013

[Original signé]

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

Jurisprudence consultée mais non citée:

*Gauthier (Re)*, 2005 CanLII 59137 (QC OAGBRN) 2005-09-23.  
*Sandra c. Groupe immobilier Clé d'Or inc*, 2006 CanLII 60405 (QC OAGBRN) 2006-02-18.  
*Middelton c. Construction R. & P. Potvin*, 2010 QCCQ 10716 (CanLII) 2010-11-15.  
*Kennif c. Marcoux*, 2012 QCCQ 1785 (CanLII) 2012-12-05