

**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. 8)**

**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL  
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)**

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
DOSSIER NO: S13-102401-NP

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 2160, RUE CARTIER  
(LE « BÉNÉFICIAIRE »)  
c.  
CONSTRUCTION BEAU-VAIN INC.  
(L'« ENTREPRENEUR »)  
et  
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
DE L'APCHQ INC.  
(L'« ADMINISTRATEUR »)**

---

**DECISION FINALE**

---

Arbitre :	M <sup>e</sup> Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire:	Monsieur Guillaume Grégoire Madame Louise Coutu
Pour l'Entrepreneur:	Monsieur Gary Botelho Monsieur Pierre Bonneville
Pour l'Administrateur:	M <sup>e</sup> François Laplante Monsieur Marc-André Savage
Date et lieu de l'audition :	22 janvier 2014 Palais de justice de Montréal 1 est, rue Notre-Dame Montréal, Qc. Salle 6.61
Date de la décision:	17 février 2014

**DESCRIPTION DES PARTIES****BÉNÉFICIAIRE**

SDC 2160 rue Cartier  
a/s Monsieur Guillaume Grégoire  
100-2160 rue Cartier  
Montréal, Qc.  
H2K 4E8

**ENTREPRENEUR**

Construction Beau-Vain Inc.  
a/s Monsieur Denis Picard  
500, boulevard Saint-Martin Ouest, bureau 320  
Laval, Qc.  
H7M 3Y2

**ADMINISTRATEUR**

Me François Laplante  
Marcoux Avocats  
5930 boulevard Louis-H. Lafontaine  
Anjou, Qc.  
H1M 1S7

**ARBITRE**

Me Roland-Yves Gagné  
CCAC  
1010 ouest, de la Gauchetière #950  
Montréal, Qc.  
H3B 2N2

## PIECES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Déclaration de copropriété divise d'un immeuble en date du 5 juillet 2011;
- A-2 : Avis de fin des travaux des parties communes du bâtiment en date du 15 février 2012;
- A-3 : (en liasse) Formulaire d'inspection préreception en date du 13 juin 2012 et rapport d'inspection préreception des travaux en date du 13 juin 2012;
- A-4 : Lettre de dénonciation du Bénéficiaire à l'Entrepreneur en date du 18 juillet 2012;
- A-5 : Lettre du Bénéficiaire à l'Administrateur en date du 23 juillet 2012;
- A-6 : Courriel de l'Entrepreneur au Bénéficiaire en date du 13 août 2012;
- A-7 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur en date du 9 novembre 2012;
- A-8 : Décision de l'Administrateur en date du 23 septembre 2013;
- A-9 : Lettre de dénonciation du Bénéficiaire à l'Administrateur en date du 3 juin 2013;
- A-10 : Demande d'arbitrage du Bénéficiaire en date du 19 octobre 2013;
- A-11 : Notification de la demande d'arbitrage en date du 29 octobre 2013;
- A-12 : Décision du 9 décembre 2013 – 200283-1;
- A-13 : Décision du 9 décembre 2013 – 200283-2.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 : Rapport d'expert de Pierre Bonneville;
- E-2 : Plans.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

B-1 : Normes et guides pour les règles de l'art - 9 documents, dont les pièces B-3 à B-9 sont extraites – la numération qui suit est celle employée dans le courriel du Bénéficiaire du 10 décembre 2013

- B-1 (1) : Revêtement-fibroceement - CertainTeed – Les parements Fibercement – Manuel d'installation;
- B-1 (2) : Instructions d'installation James Hardie - Hardie Plank HL 10 Lap Siding;
- B-1 (3) : Comment conserver les murs secs par Dale Kerr novembre 2004;
- B-1 (4) : SCHL Infiltration d'eau par des terrasses;
- B-1 (5) : Détail manufacturier AD-300;
- B-1 (6) : Institut Canadien de Construction – larmier efficace;
- B-1 (7) : Ossature de bois;
- B-1 (8) : Détail jonction terrasse – bâtiment plans cons;
- B-1 (9) : Détail jonction mur métallique – toit – plan cons;
- B-1 (10) : Détail solin AD-300 Parement métallique;
- B-1 (11) : Détail jonction terrasse – gouttière plan cons;
- B-1 (12) : Coupe générale 1 – Plan cons;
- B-1 (13) : Coupe générale 2 – Plan cons;

B-1 (14) : Solutions de construction SCHL;  
B-2 : CV de Madame Louise Coutu;  
B-3 : Extrait – Portes et fenêtres – Séquences de pose d'une fenêtre – SCHL, p. 204 (B-1 (14));  
B-4 : James Hardie - HL 10 – page contenant les figures 3 à 11 (B-1 (2));  
B-5 : Extrait – CertainTeed FiberCement – Installation Conseils et Techniques – solin (p. 6) (B-1 (1));  
B-6 : Extrait – Bardages et Parements – p. 121 (B-1 (14));  
B-7 : Extrait - Bardages et Parements – p. 136 (B-1 (14));  
B-8 : Extrait - Bardages et Parements – p. 135 (B-1 (14));  
B-9 : Extrait – figure 3 – Mieux Construire – Étude de cas Numéro 40 – Infiltration d'eau par des terrasses – SCHL (B-1 (4));  
B-10 : Contrat entre Louise Coutu et le Bénéficiaire.

### HISTORIQUE

L'immeuble est situé au 2160 rue Cartier à Montréal.

La liste des pièces de l'Administrateur (ci-haut) reproduit l'historique de ce dossier.

## MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 24 octobre 2013, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 29 octobre 2013.
- [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] Le Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 35 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*<sup>1</sup> 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 [...]

[39] Au mieux, nous sommes en présence d'un contrat réglementé, c'est-à-dire d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur et non par l'appelante, elle

<sup>1</sup> AZ-50285725 du 15 décembre 2004.

aussi obligée de se plier aux volontés du législateur et de faire approuver son plan par la Régie<sup>[15]2</sup>.

- [5] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*<sup>3</sup>

[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.

- [6] La couverture du plan de garantie pertinente à la demande du Bénéficiaire est décrite à l'article 27 du *Règlement* (extraits):

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception ;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes ;

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;

- [7] L'audience a été précédée d'une visite de lieux.

- [8] Lors de l'audience, le Tribunal d'arbitrage a indiqué aux parties présentes que dans ce dossier, toutes les parties avaient agi de bonne foi – il arrive toutefois que des gens de bonne foi aient des différends, qu'il appartient ici à un Tribunal d'arbitrage de trancher.

- [9] Dans la demande d'arbitrage datée du 19 octobre 2013, le Bénéficiaire demande de trancher les différends dans la décision de l'Administrateur sur les points qui suivent.

- [10] Vu la décision favorable rendue par l'Administrateur le 9 décembre 2013 quant au point 47 *Infiltration d'eau entre les gouttières et le fascia des terrasses arrière* (point 2 de la décision du 9 décembre), le Bénéficiaire s'est désisté de sa demande d'arbitrage sur ce point.

<sup>2</sup> Renvoi [15] Articles 4, 5, 7, 18, 132 6<sup>o</sup> et 139 du *Règlement*.

<sup>3</sup> 2007 QCCS 4701 (hon. juge Michèle Monast).

### 36 – Trous à combler sous la face de la main courante

- [11] Vu l'engagement de l'Entrepreneur à l'audience de procéder aux travaux correctifs d'ici au 1<sup>er</sup> juin 2014, le Bénéficiaire se désiste de sa demande d'arbitrage sur ce point.
- [12] Comme il l'a mentionné à l'audience, le Tribunal d'arbitrage entérinera les engagements des parties à cet effet dans les conclusions de sa décision.

### 38- Haut des fenêtres des terrasses arrière ne possèdent pas de solin avec larmier

- [13] Décision de l'Administrateur:

La condition au pourtour des fenêtres nous est apparue acceptable et rencontrer les normes établies dans l'industrie de la construction... l'administrateur n'a pas été en mesure, lors de l'inspection, d'identifier quelque malfaçon que ce soit en rapport avec les situations dénoncées par le syndicat.

- [14] Position du Bénéficiaire dans sa demande d'arbitrage:

L'installation d'un solin avec larmier au-dessus des fenêtres est une règle de base dans l'industrie de la construction. De plus, le bas du joint horizontal au-dessus du solin ne doit pas être calfeutré. La Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) [...] recommande l'installation d'un larmier au-dessus des ouvertures [...] notamment le guide de Construction de maison à ossature de bois. De plus, le manufacturier du parement de fibrociment (Certaineed) recommande également d'installer un solin et de ne pas calfeutrer le joint horizontal au-dessus du solin.

- [15] Le Tribunal d'arbitrage a reconnu Madame Louise Coutu, architecte, produite par le Bénéficiaire, comme témoin expert. Elle est l'auteur du rapport d'inspection pré-réception des travaux (pièce A-3).
- [16] Louise Coutu affirme qu'à la lumière du Code du Bâtiment et de tous les manuels d'instructions, de la SCHL et des manufacturiers, la pose du solin n'est pas conforme aux obligations de l'Entrepreneur et le Code n'a pas été respecté (article 9.27.3.8 du Code, p. 204 du Guide de la SCHL, pièce B-4 figure 3, figure 7, pièce B-5, B-6, p. 121, B-7 p. 136).
- [17] On a ici procédé à un calfeutrage au lieu de poser des solins, ce qui peut causer des problèmes si l'eau s'introduit derrière le bardage, l'eau va rester à cet endroit à cause du calfeutrage et ne va pas s'écouler.
- [18] Elle ajoute que s'il y avait des solins on les verrait sur le côté – *ils devraient sortir de la fenêtre et y avoir un casse goûte* - elle ne les voit pas.
- [19] Elle admet que les solins ne sont pas nécessaires aux endroits couverts selon les spécifications du Code du Bâtiment mais aux autres endroits, non couverts, elle n'en voit pas.
- [20] Elle conteste la position du rapport de l'expert de l'Entrepreneur (page 6 de 8, pièce E-1) en affirmant que là où il y a un solin on ne peut pas calfeutrer, on ne peut pas remplacer un solin par du calfeutrage.

- [21] Elle ajoute que la place du calfeutrage est sous le solin, mais pas, sur le solin - *Quand le Code dit il faut calfeutrer l'ouverture, c'est sous le solin, pas par-dessus.*
- [22] Pour le Bénéficiaire, le solin doit avoir un larmier ou casse-goutte, il n'y en a pas. Même si un solin avait été posé derrière le parement, sa présence n'est pas conforme au Code du bâtiment. Il est prêt à accepter qu'il n'y ait pas de solin pour les fenêtres extérieurs de premier étage car elles sont protégées par un balcon, mais pas pour les autres fenêtres extérieures – ces fenêtres sont exposées, elles doivent avoir un solin avec un larmier qui chevauche.
- [23] Le calfeutrage au-dessus des fenêtres doit être enlevé, y compris pour les fenêtres extérieures du premier étage.
- [24] Le Tribunal d'arbitrage a reconnu Monsieur Pierre Bonneville, technologue professionnel, produit par l'Entrepreneur, comme témoin expert.
- [25] Il affirme que les photos qu'il a produites à son rapport (E-1) démontre la présence de solins.
- [26] Il affirme – *je sais qu'il y avait du Blue Skin* – sans affirmer qu'il l'a vu de ses yeux. Louise Coutu en réponse affirme qu'elle *considère qu'il n'y a pas de solins mais si y en a ce serait mal posé.*
- [27] Il reconnaît qu'on a calfeutré par-dessus les solins, il propose pour des raisons esthétiques d'y percer des trous.
- [28] Pour l'Entrepreneur, si on veut enlever le calfeutrage en haut des fenêtres, il y aura des problèmes esthétiques, il affirme *il faudra accepter que l'esthétique sera apparent.* Le Tribunal d'arbitrage a bien compris que l'Entrepreneur réfléchissait à voix haute, mais il lui a rappelé que l'Entrepreneur avait une obligation de résultat, selon les règles de l'art, et s'il lui était ordonné d'apporter les travaux correctifs quant au calfeutrage, il ne pourrait pas invoquer que le Tribunal avait alors accepté son commentaire à l'effet *que l'esthétique sera apparent.*
- [29] L'Administrateur mentionne qu'il y a lieu de scinder ce point en deux éléments puisqu'il couvre deux aspects dénoncés à part soit :
- [29.1] Absence de solin;
- [29.2] Calfeutrage
- [30] Pour lui, on ne devait pas calfeutrer là où on met un solin. Ici, on a calfeutré tout le tour sur le solin.
- [31] L'Inspecteur de l'Administrateur, qui n'est pas celui qui a rendu la décision du 23 septembre 2013, mentionne que le solin doit inclure un larmier, mais *on n'a pas nécessairement la partie larmier qui est prévue dans la loi – on n'a pas de prolongement au delà de la fenêtre, c'est la fenêtre qui vient terminer la goutte d'eau.*



### DÉCISION POINT 38

- [32] La preuve démontre le bien fondé de la réclamation du Bénéficiaire, qu'il y a lieu d'accueillir la position de l'expert du Bénéficiaire à l'effet que les solins, s'ils sont présents, n'ont pas de larmier conformément au Code du Bâtiment et le calfeutrage en haut des fenêtres est également une malfaçon.
- [33] Si l'Entrepreneur a le libre choix des moyens d'exécution du contrat d'entreprise, son obligation de se conformer au Code du Bâtiment en est une de résultat.
- [34] De plus, il est de connaissance judiciaire que la situation actuelle aura comme conséquence un taux d'humidité élevé, susceptible d'entraîner une présence de moisissure et de champignons, néfaste au bien-être des occupants.
- [35] Il sera donc ordonné à l'Entrepreneur d'apporter les travaux correctifs quant à l'absence de larmier/solins non conformes au Code du Bâtiment et au calfeutrage en haut des fenêtres.

#### 40- Présence de la membrane Soprema à confirmer

- [36] Décision de l'Administrateur:

Nous n'avons pas été en mesure d'observer l'absence d'une telle membrane lors de l'inspection et ne pouvons de ce fait conclure à la malfaçon... l'administrateur n'a pas été en mesure, lors de l'inspection, d'identifier quelque malfaçon que ce soit en rapport avec les situations dénoncées par le syndicat.

- [37] Position du Bénéficiaire :

L'installation d'une membrane entre la dalle préfabriquée et la dalle coulée en place est indiquée sur les plans de l'architecte. M. Guy Bond, responsable du chantier, nous a confirmé verbalement que cette membrane n'avait pas été installée. Conséquemment, nous pouvons observer des infiltrations d'eau aux joints des dalles préfabriquées et aux colonnes (à la jonction de la dalle et du bâtiment). Ces infiltrations révèlent que cette membrane est absente. Ces observations ont été soulignées dans le rapport d'inspection l'APCHQ [point 7 notre ajout : *L'inspection nous a permis de constater que des infiltrations d'eau se sont produites, des traces d'eau étant visibles sur les surfaces inspectées*] et dans le rapport d'inspection de la copropriété.

- [38] Louise Coutu dit que *on a constaté des infiltrations d'eau, mais sans faire de cause à effet, on dit que si cette membrane avait été installée, on n'aurait pas eu d'infiltration.*

- [39] Dans son rapport (A-3 p. 11) elle avait conclut :

Expertise recommandée – Nous avons remarqué la présence de traces d'infiltrations d'eau entre les dalles de béton préfabriquées sur le plafond du garage. Le détail D16 en page A-903 [notre ajout : pièce E-2] des plans fournis indique la présence d'une membrane de sous-couche sopraply Base-520 (double couche) thermosoudée de Soprema sous la chape de béton des terrasses. Nous vous recommandons de procéder à une expertise pour déterminer si une telle membrane a été posée entre les dalles préfabriquées appelées « dalle évidées 8" » sur les plans et la chape de béton qui, elle, doit posséder une pente d'écoulement vers

l'arrière. Les infiltrations d'eau, si il y a un manquement au niveau de l'étanchéité, peut causer des dommages très coûteux à réparer si non corrigés maintenant.

- [40] Elle affirme que l'architecte n'avait pas recommandé cette membrane pour rien, qu'on ne peut pas remplacer une membrane par de la peinture étanche, cette peinture n'assure pas une étanchéité à long terme, que de manière évidente, la solution de l'Entrepreneur ne rend pas l'ensemble étanche, vu la présence des infiltrations d'eau constatée par l'Administrateur en acceptant la présence d'une malfaçon-

[40.1] au point 7 le 23 septembre 2013 (pièce A-8) :

**Infiltration d'eau dans le garage entre la dalle et les poutres d'acier ainsi que par les colonnes** – L'inspection nous a permis de constater que des infiltrations d'eau se sont produites, des traces d'eau étant visibles sur les surfaces inspectées. [...] L'Administrateur ordonne à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis en ce qui a trait aux points [notre ajout, inclut le point 7] et ce, dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant la réception de la présente [...]

et

[40.2] au point 1 le 9 décembre 2013 (pièce A-13) :

**Peinture aux terrasses arrière** - Les faits Le syndicat dénonce une adhérence inadéquate de la peinture appliquée en surface de la dalle de béton des terrasses arrière, situation constatée au printemps 2013. Selon le syndicat, cette peinture aurait été appliquée à l'été 2012 à la suite de travaux correctifs effectués par l'entrepreneur au niveau de fissures à la dalle de béton en question. L'inspection nous a permis d'observer la surface des terrasses et de constater le décollement de certaines sections du revêtement de peinture utilisé [...] L'Administrateur ordonne à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis en ce qui a trait aux points 1 [...] et ce, au plus tard d'ici le 15 mai 2014 [...]

- [41] Le Bénéficiaire comprend bien que la membrane n'a pas été installée et qu'on l'a remplacée par de la peinture acrylique mais cette peinture ne remplace pas une membrane pour protéger la structure à long terme. Surtout, le produit d'étanchéité ne peut pas être posée sur une surface qui est utilisée.
- [42] On a constaté des infiltrations d'eau. Il est prêt à accepter qu'un professionnel du bâtiment trouve un solution qui donne une protection équivalente à une membrane – qui *remplace la fonction de la membrane*- si les coûts de la pose d'une telle membrane sont trop importants.
- [43] Pierre Bonneville affirme quant à lui qu'il ne recommande jamais de mettre cette membrane sur dalle car du moment que la chape fissure, l'eau demeure sur le béton, avec le chaud et froid cela cause des dommages. – *je n'utiliserais pas une membrane entre une chape de béton et une dalle de béton*
- [44] Dans son rapport (page 7, pièce E-1) il écrit :
- Techniquement, il n'est pas recommandé d'installer une membrane qui sera emprisonnée entre une dalle de béton préfabriquée et une chape de béton de deux (2") pouces. La membrane tel que dessinée aux plans ne recouvrait uniquement que

les dalles préfabriquées et étanchait que la surface des dalles préfabriquées sans toutefois tenir compte du secteur mur extérieur/dalle. Une telle membrane déposée sur des dalles préfabriquées n'est nullement recommandé du aux mouvements possibles entre les joints de dalle qui provoquerait une fissuration de la dite membrane.

- [45] Il ajoute que l'on voit qu'une dalle est légèrement plus basse que l'autre, s'il y avait eu une membrane, l'eau s'y serait écoulé, qu'il s'agit d'une partie extérieure, non chauffée.
- [46] Puisqu'il s'agit d'une partie non chauffée, il y a un mouvement dans la dalle préfabriquée causé par le froid et ajoute qu'on ne met pas de membrane dans ces conditions.
- [47] Il ajoute que l'Entrepreneur a agit de façon professionnelle quand il avait constaté que l'architecte avait fait une erreur, qu'il a appliqué une couche d'acrylique en surface de la dalle.
- [48] L'Entrepreneur considère avoir pris la bonne décision, *le produit qu'on a mis a pas mal corrigé*. Le produit est la peinture California Skid-Grip. Il est prêt à corriger les problèmes d'infiltrations ou des fissures et de remettre de l'acrylique si besoin est pour les endroits passant. Il mentionne que les copropriétaires y mettent du sel l'hiver.
- [49] L'Administrateur considère qu'il faut séparer le point 7 (ci-haut) de la question de la membrane.
- [50] D'une part, l'Entrepreneur a une obligation de résultat quant aux infiltrations d'eau, mais, d'autre part, on ne peut pas extrapoler quant à la question de la membrane, qui n'est pas un élément contractuel.
- [51] Pour l'Administrateur, la membrane ne fait pas partie des documents contractuels. Il ne doit considérer que le résultat qui devait être atteint au niveau de tout l'assemblage. Il y a un résultat à atteindre, qui est l'absence d'infiltration.
- [52] En réplique le Bénéficiaire mentionne qu'il faut regarder la performance du résultat atteint, qu'il a le droit d'avoir le même résultat ou la même performance que ce qui avait été prévu à l'origine, soit un membrane.

#### DÉCISION POINT 40

[53] La preuve démontre que

- [53.1] les plans originaux de l'architecte avait prévu une membrane entre la chape de béton et les dalles de béton – ces plans n'ont pas été remis aux acheteurs avant leur achat, et ont été remis au Bénéficiaire après qu'il fut constitué et avant l'inspection des parties communes
- [53.2] cette membrane n'a pas été posée, l'Entrepreneur ayant considéré qu'à son avis, il s'agissait d'une erreur de l'architecte et a plutôt procédé à la pose d'un scellant sur le sol de la chape.

- [54] Le Bénéficiaire à l'audience demande de ne pas avoir nécessairement une membrane, mais d'avoir une protection équivalente à la présence d'une membrane.
- [55] Le Tribunal conclut de la preuve et du débat à l'audience que ce point relève à ce stade-ci de la méthode correctrice à apporter à la malfaçon qui fait déjà l'objet d'une décision favorable envers le Bénéficiaire (point 7 de la décision du 23 septembre 2013), pour laquelle l'Entrepreneur n'a pas demandé l'arbitrage et qui reste donc en vigueur.
- [56] Le Tribunal mentionne qu'il n'a pas le mandat à ce stade-ci de choisir et trancher entre différents choix de travaux correctifs quant au point 7 – surtout, la preuve quant aux différents choix n'a pas eu lieu – le Tribunal ignore la solution proposée par l'Entrepreneur.
- [57] S'il se doit rejeter à ce stade-ci la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sur le point 40 – *Présence de la membrane à confirmer*, Le Tribunal d'arbitrage rappelle toutefois les principes généraux des travaux correctifs quant au point 7 de la décision du 23 septembre.
- [58] Les articles 2099 du Code civil donnent le droit à l'Entrepreneur du libre choix des moyens pour régler le problème, et il est tenu du résultat :

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

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

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

- [59] Dans l'affaire *Demers-Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo)*<sup>4</sup>, le tribunal d'arbitrage écrit :

[15] Sans qu'il soit nécessaire de rentrer avec précision et détails sur tous et chacun des éléments de la pose de cette main courante, force m'est de rappeler que **l'Entrepreneur n'est pas sujet à une obligation de moyens mais bien à une obligation de résultats**. Ceci dit, il n'est pas nécessaire à l'Administrateur d'identifier avec force de détails toutes les étapes successives utiles et nécessaires à obtenir le résultat escompté. L'artisan qui verra à adresser ces travaux, il ne va sans dire, est obligé à une prudence raisonnable et à un résultat. Pour cette raison, je ne pourrai donner droit à la demande des Bénéficiaires sur ce point.

[16] Considérant de plus qu'un entrepreneur (ou le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il n'existe entre ce(s) dernier(s)

<sup>4</sup> CCAC S8-280301-NP, 18 septembre 2008, Michel A. Jeannot, arbitre.

et l'administrateur et les bénéficiaires aucun lien de subordination; le choix des correctifs et/ou la méthode de correction appartient à l'entrepreneur (in fine, article 2099 C.c.Q.) sujet bien entendu, et tel que ci-haut repris, à son obligation de résultats.

[60] Dans l'affaire *Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Service de techniciens en électricité du Québec, STEQ inc.*<sup>5</sup> la Cour supérieure fait sienne l'affirmation suivante :

[130] À ce sujet, le professeur Jacques Deslauriers<sup>6</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.

[61] Dans l'affaire *Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc.*<sup>7</sup>, la Cour supérieure écrit :

[128] Ainsi, l'entrepreneur a le devoir d'agir avec prudence et diligence au mieux des intérêts de son client, en conformité avec les règles de l'art.

[62] Enfin, pour la Cour d'appel, l'Entrepreneur ne pourrait se réfugier derrière l'imprécision des devis pour ne pas agir selon les règles de l'art. Dans *Guistini c. Expo Ornemental Inc.*<sup>8</sup>, elle écrit :

[7] [...] L'absence de devis et de précisions de l'ouvrage ne relève pas l'intimée de son obligation de se conformer aux règles de l'art.

[63] Le Tribunal considère à ce stade que l'Entrepreneur aura le choix des moyens pour arriver au résultat pour corriger la malfaçon décelée quant au point 7 *Infiltration d'eau dans le garage entre la dalle et les poutres d'acier ainsi que par les colonnes*, en respectant les normes et les règles de l'art.

[64] Le Tribunal se doit donc, à ce stade-ci, de rejeter la réclamation du Bénéficiaire, sous réserves des droits de toutes les parties quant à leurs prétentions sur les travaux correctifs à venir, sur lesquelles, aucune option ne fait l'objet, dans cette décision, de force de chose jugée.

[65] Le Tribunal rappelle aux parties que, le cas échéant, le *Règlement* prévoit des mécanismes d'arbitrage en cas de différends avec toute décision que l'Administrateur pourrait rendre quant aux travaux correctifs.

<sup>5</sup> 2010 QCCS 1608, 27 avril 2010 (Jean-François Émond, j.c.s.)

<sup>6</sup> Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 2005, p. 596 et 597.

<sup>7</sup> 2007 QCCS 652, 15 février 2007 (Denis Jacques, j.c.s.)

<sup>8</sup> 2007 QCCA 417.

**55- Parement métallique extérieur mal installé**

[66] Décision de l'Administrateur :

les représentants du syndicat déclarent abandonner leur demande de réclamation auprès de l'administrateur.

[67] Position du Bénéficiaire :

Les décisions rendues dans le rapport de l'APCHQ et pour lesquelles le Syndicat du 2160 Cartier n'a jamais abandonné leurs demandes de réclamation sont les suivantes : - Le parement métallique extérieur n'a pas été installé conformément aux normes du manufacturier ou les plans de l'architecte. Comme indiqué dans le rapport d'inspection de la copropriété, le parement ou les solins métalliques doivent chevaucher les parements inférieurs et non le contraire. De plus, du calfeutrant a été installé au bas du parement métallique. Ce scellant doit être retiré, le bas du joint horizontal au-dessus du solin ne doit pas être calfeutré. Aucun détail d'installation du manufacturier du parement métallique (AD300 de Viewest) ne suggère l'installation d'un scellant entre le solin et le revêtement.

**DÉCISION POINT 55**

[68] Vu l'engagement de l'Entrepreneur de corriger le problème de chevauchement d'ici au 1<sup>er</sup> septembre 2014, le Bénéficiaire se désiste de sa demande d'arbitrage sur ce point, ne reste que le problème allégué de l'installation du bas du joint horizontal au dessus du solin qui a été calfeutré à trancher.

[69] Comme il l'a mentionné à l'audience, le Tribunal entérinera les engagements des parties à cet effet dans les conclusions de sa décision.

[70] Quant à l'installation du bas du joint horizontal au-dessus du solin qui a été calfeutré, la preuve démontre qu'il y a bel et bien malfaçon susceptible d'empêcher l'eau de s'évacuer, l'Administrateur admet *que peut-être il y a une petite problématique à corriger à cet endroit.*

[71] Pour ces raisons, il sera ordonné à l'Entrepreneur d'apporter les travaux correctifs à cet effet.

**77- Résidus de béton à nettoyer aux fenêtres, etc.****DÉCISION POINT 77**

[72] Vu l'engagement de l'Entrepreneur de procéder aux travaux correctifs d'ici au 1<sup>er</sup> juin 2014, et vu l'engagement du Bénéficiaire d'être personnellement présent sur rendez-vous pour indiquer à l'Entrepreneur l'ensemble des endroits qui font l'objet de sa réclamation sur ce point, le Bénéficiaire se désiste de sa demande sur ce point.

[73] Comme il l'a mentionné à l'audience, le Tribunal entérinera les engagements des parties à cet effet dans les conclusions de sa décision.

## FRAIS

[74] L'article 37 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.

[75] Le Bénéficiaire ayant eu gain de cause en partie sur sa demande d'arbitrage, les frais d'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur du Plan de Garantie.

## FRAIS D'EXPERT

[76] L'article 38 du *Règlement* stipule :

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

[77] Le Bénéficiaire a demandé la réouverture de l'enquête à la fin de l'audience pour produire une convention de service d'expertise entre son expert et le Bénéficiaire, au montant total de 862.50\$ plus les taxes, 991.15\$, produit en B-10.

[78] Le contrat, dans sa partie préimprimée, stipule que le taux pour expertiser un bâtiment est de 300\$ pour les deux premières heures, puis 125.00\$ de l'heure et que les *honoraires additionnels* pour le témoignage à la cour feront l'objet d'une entente, au taux horaire non spécifié; dans sa partie manuscrite, le contrat mentionne un montant total de 862.50\$ plus taxes.

[79] Il n'y a eu aucune preuve à cette effet autre que la production par le Bénéficiaire de ce contrat, et le Tribunal d'arbitrage retient le fait qu'il est inscrit à la main, pour la somme réclamée, honoraires 862.50\$, quelque soit la mention préimprimée ailleurs d'un taux horaire, le Bénéficiaire ayant présenté ce document comme étant sa facture pour son témoin expert.

[80] L'article 38 du *Règlement* parle du *quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes* à être remboursés. La présence du témoin expert a été utile pour permettre au Bénéficiaire d'exposer sa réclamation, qui a été retenue en partie.

[81] La facture du témoin expert est adressée au Bénéficiaire qui l'a mandaté. Le Tribunal arbitral ne s'immisce pas dans les relations contractuelles entre le témoin expert et le Bénéficiaire et rien ne doit être interprété à cet effet dans la présente décision.

[82] L'article 38 parle des frais raisonnables d'expertises pertinentes à être remboursés par l'Administrateur et non, des frais à être payés par le Bénéficiaire qui a mandaté l'expert en vertu d'un mandat donné.

[83] Pour les motifs ci-haut exprimés, vu l'article 38 du *Règlement*, vu la preuve faite à l'audience quant aux frais, vu la durée de l'audience, vu la décision finale à laquelle il en est arrivé, le Tribunal fixe à 800.00\$ plus les taxes le quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes à être remboursés par l'Administrateur.

## **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE**

**ACCUEILLE** en partie la demande du Bénéficiaire;

**MODIFIE** en partie la décision de l'Administrateur du 23 septembre 2013;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur dans un délai de 30 jours après la fin des conditions hivernales, en conformité avec les règles de l'art, incluant les dispositions du Code du Bâtiment, et **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer lesdits travaux dans ledit délai, **ORDONNE** à l'Administrateur d'effectuer les travaux dans les trente (30) jours suivants dans le même délai,

- d'effectuer tous les travaux correctifs quant aux points suivant

**38- Haut des fenêtres des terrasses arrière ne possèdent pas de solin avec larmier et possède un calfeutrage déficient; et**

**55- Calfeutrage au bas du joint horizontal au-dessus du solin**

**REJETTE** la demande du Bénéficiaire quant au point 40 et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur ce point, sous réserves de ce qui suit :

**RÉSERVE** le droit de toutes les parties quant aux travaux correctifs à être effectués sur le point 7 **Infiltration d'eau dans le garage entre la dalle et les poutres d'acier ainsi que par les colonnes** en conformité avec la décision rendue par l'Administrateur le 23 septembre 2013, aucune décision n'étant rendue dans la présente décision finale rendue ce jour quant au contenu de ces travaux;

**ENTÉRINE** les engagements pris quant aux points suivants

**36 – Trous à combler sous la face de la main courante**

L'Entrepreneur s'engage à procéder aux travaux correctifs d'ici au 1<sup>er</sup> juin 2014;



**55- Parement métallique extérieur mal installé**

L'Entrepreneur s'engage à corriger le problème de chevauchement d'ici au 1<sup>er</sup> septembre 2014;

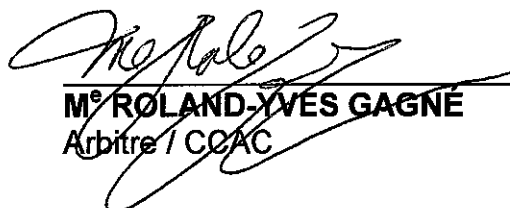
**77- Résidus de béton à nettoyer aux fenêtres, etc.**

L'Entrepreneur s'engage à procéder aux travaux correctifs d'ici au 1<sup>er</sup> juin 2014, et le Bénéficiaire s'engage à être personnellement présent sur rendez-vous pour indiquer à l'Entrepreneur l'ensemble des endroits qui font l'objet de sa réclamation sur ce point pour éviter que l'Entrepreneur ait à revenir une deuxième fois pour des endroits non mentionnés lors de ce rendez-vous

et **ORDONNE** aux parties de s'y conformer;

**ORDONNE** à l'Administrateur du Plan de Garantie de payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier et **ORDONNE** à l'Administrateur du Plan de Garantie de payer au Bénéficiaire la somme de 800.00\$ plus les taxes applicables à titre de ses frais d'experts.

Montréal, le 17 février 2014



**M<sup>e</sup> 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 AZ-50285725 du 15 décembre 2004.*

*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis 2007 QCCS 4701 (hon. juge Michèle Monast).*

*Demers-Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo) , CCAC S8-280301-NP, 18 septembre 2008, Michel A. Jeannot, arbitre.*

*Dans l'affaire Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Service de techniciens en électricité du Québec, STEQ inc. 2010 QCCS 1608, 27 avril 2010 (Jean-François Émond, j.c.s.)*

*Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc., 2007 QCCS 652, 15 février 2007 (Denis Jacques, j.c.s.)*

*Guistini c. Expo Ornemental Inc., 2007 QCCA 417.*