

**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: S14-010901-NP

GUYLAINE GAUDET
Et
HUGO HARTON
(LES « BÉNÉFICIAIRES »)
c.
LE GROUPE JSMD INC.
(L'« ENTREPRENEUR »)
et
LA GARANTIE ABRITAT INC.
(L'« ADMINISTRATEUR »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires:	M ^e David Éthier Madame Guylaine Gaudet Monsieur Hugo Harton Monsieur Jean-Pierre Bigras Monsieur Gérald Desrosiers
Pour l'Entrepreneur:	Monsieur Jean-Sébastien Servant
Pour l'Administrateur:	M ^e Élie Sawaya Monsieur Jocelyn Dubuc
Date de l'audience :	28 avril 2014
Date de la décision:	27 mai 2014

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES

Madame Guylaine Gaudet
Monsieur Hugo Harton
a/s M^e David Éthier
Irving Mitchell Kalichman
3500 boulevard De Maisonneuve Ouest, bureau 1400
Montréal, Qc.
H3Z 3C1

ENTREPRENEUR

Le Groupe JSMD Inc.
a/s Monsieur Jean-Sébastien Servant
1345 rue Rolland-Gauvreau
Joliette, Qc.
J6E 3Z1

ADMINISTRATEUR

M^e Élie Sawaya
Contentieux de l'APCHQ
5930 boulevard Louis-H. Lafontaine
Anjou, Qc.
H1M 1S7

Pièces

Les Bénéficiaires ont soumis les pièces suivantes :

B-1 : Soumission de Le Groupe JSMD Inc., datée du 8 août 2012;

B-2 : Rapport d'expertise technique préliminaire de Jean-Pierre Bigras daté du 3 février 2014 avec les photos AP-1 à AP-10;

B-3 : Lettre des procureurs de 9012-0379 Québec Inc. (Desrosiers Planchers 94) datée du 27 janvier 2014;

B-4 : Facture de Déménagement & Transport Jetté datée du 11 mars 2013;

B-5 : Curriculum de Jean-Pierre Bigras;

B-6 : Facture de Jean-Pierre Bigras en date du 3 février 2014;

B-7 : Facture de Jean-Pierre Bigras en date du 16 avril 2014 (tel qu'amendée).

L'Administrateur a soumis les pièces suivantes :

A-1 : Contrat d'entreprise et contrat de garantie du 16 août 2012;

A-2 : Déclaration de réception du bâtiment du 15 mars 2013;

A-3 : Déclaration de réception finale du 15 mars 2013;

A-4 : Déclaration du bénéficiaire à l'entrepreneur du 3 juillet 2013;

A-5 : Décision de l'administrateur (Jocelyn Dubuc) du 9 décembre 2013;

A-6 : Demande d'arbitrage reçue le 9 janvier 2014;

A-7 : Extraits du Guide de Performance de l'APCHQ.

Historique

L'immeuble est situé au 11955 rue Jean-Massé à Montréal

L'historique du dossier se lit à la liste des pièces de l'Administrateur énumérées ci-haut.

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 9 janvier 2014, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 13 janvier 2014.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

OBSERVATIONS PRÉLIMINAIRES

- [3] Les Bénéficiaires ont contesté les points 6 à 11 de la décision de l'Administrateur du 9 décembre 2013 :
- Point 6 : Emplacement des appareils de ventilation;
 - Point 7 : Planchers de bois franc;
 - Point 8 : Douche en céramique de l'étage;
 - Points 9 et 10 : Revêtement d'aluminium (sous la fenêtre en baie arrière et au-dessus de la porte de garage;
 - Point 11 : Fissures à la dalle de béton du garage.
- [4] L'audience a été précédée d'une visite des lieux.
- [5] La présente décision ne rapporte que les faits jugés pertinents aux fins de la décision rendue.

LE DROIT

- [6] Le recours en arbitrage étant introduit contre l'Administrateur du Plan de garantie, l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) explique en quoi consiste la garantie :
- La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:
- 1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;
 - 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;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

[7] Les Bénéficiaires ont produit une demande d'arbitrage en vertu de l'article 19 du *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.

[8] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*¹ 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.

¹ AZ-50285725, 15 décembre 2004.

[9] La Cour d'appel a rappelé dans l'arrêt *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*² que :

[18] [...] Régime d'ordre public^[5], le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. [...]

[10] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*³

[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.

Point 6 : Emplacement des appareils de ventilation

[11] La décision de l'Administrateur se lit ainsi :

Les faits : Lors des travaux de construction, l'entrepreneur avait positionné les appareils de ventilation sur le côté gauche de la maison. En janvier 2013, les bénéficiaires sont alors avisés par la ville de Montréal que cette installation contrevient au Règlement municipal puisque les appareils se retrouvent trop près de la propriété voisine. Dès lors, il est convenu entre les parties que les appareils devront être repositionnés à un autre endroit. L'entrepreneur et les bénéficiaires conviennent alors de déplacer les appareils à l'arrière du bâtiment, ce qui sera finalement fait en mai 2013. Évidemment, ce repositionnement fait en sorte que les conduits qui se situent sur le côté gauche de la résidence sont maintenant apparents, situation que déplorent les bénéficiaires.

[12] L'Administrateur rejette la réclamation *pour la simple et unique raison que la situation n'a pas été dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment*, sans se prononcer s'il s'agit d'une malfaçon ou non.

[13] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet qu'en janvier 2013, un inspecteur de la Ville de Montréal l'a contacté pour lui signaler que ses thermopompes étaient situées à un endroit qui était en contravention avec un règlement municipal, et que si un voisin s'en plaignait, il serait obligé d'intervenir pour que ces thermopompes soient déplacées.

² 12 juillet 2013, Cour d'appel, 2013 QCCA 1211 **Renvoi [5]** : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*. Voir aussi *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*, 2011 QCCA 56, paragr. [13]; *Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc. c. Desindes*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragr. [11].

³ 2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, Michèle Monast, juge.

- [14] Informé par le Bénéficiaire, l'Entrepreneur lui répond que des dérogations peuvent être obtenues de la Ville de Montréal, et le Bénéficiaire lui signale qu'il appartient à l'Entrepreneur de les obtenir.
- [15] L'Entrepreneur affirme que quand le Bénéficiaire l'a contacté à cet effet, il a répondu que s'il n'y a pas de plainte, *on peut prendre un guess*.
- [16] Le Bénéficiaire a emménagé le 11 mars et dans les premières semaines ses thermopompes ont eu *un problème de pièces* et se sont mises à faire beaucoup de bruit; son voisin s'est plaint du bruit.
- [17] Le Bénéficiaire a alors craint que le voisin se plaigne à la Ville et qu'alors, il serait obligé de les déplacer.
- [18] Le Bénéficiaire allègue avoir perdu confiance en l'Entrepreneur en avril quand ce dernier lui aurait dit *je ne sais pas ce qui se passe avec ta maison*.
- [19] En avril 2013, les Bénéficiaires, alléguant qu'ils n'avaient plus confiance en leur Entrepreneur, font déplacer les thermopompes à l'arrière sans l'avertir (et sans mise en demeure verbale ou écrite à l'Entrepreneur ou avis à l'Administrateur).
- [20] L'Entrepreneur affirme ne pas avoir été préalablement averti du déplacement des thermopompes et si on l'avait averti, il aurait déplacé ces thermopompes à moindres frais.
- [21] Les Bénéficiaires demandent que le Tribunal d'arbitrage ordonne que les fils électriques et les tuyaux qui avaient été posés à l'endroit où les thermopompes étaient préalablement installées soit recouverts pour des raisons d'esthétiques et de sécurité.

DÉCISION QUANT AU POINT 6

- [22] La preuve démontre que le déplacement des thermopompes a été effectué du côté vers l'arrière du bâtiment par le Bénéficiaire et qu'il a eu lieu sans préavis écrit par ce dernier ni à l'Administrateur qui cautionne les obligations de l'Entrepreneur ni à ce dernier.
- [23] L'Entrepreneur ajoute que si le Bénéficiaire le lui avait demandé, il aurait effectué les déplacements à moindres coûts.
- [24] Le Tribunal d'arbitrage soussigné ne peut accueillir la réclamation des Bénéficiaires sous le point 6, nonobstant sa décision quant aux points 7, 8, 9 et 10 concernant la dénonciation des malfaçons au formulaire de pré-réception.
- [25] À la première dénonciation reçue par l'Administrateur le 8 juillet 2013, les Bénéficiaires écrivent *nous avons dû les changer de position*, l'Administrateur est donc contacté après le fait alors que la preuve ne démontre aucune urgence, au vrai sens légal du terme.
- [26] Dans le présent cas, les Bénéficiaires se devaient de dénoncer ce qu'ils allèguent être une malfaçon apparente auprès de l'Administrateur *avant* de faire des travaux sans même en avertir l'Entrepreneur.

[27] Vu la preuve dans ce dossier, pour les motifs exposés aux paragraphes précédents, la décision de l'Administrateur sur le point 6 n'est pas déraisonnable et le Tribunal d'arbitrage soussigné se doit de rejeter la réclamation des Bénéficiaires et de maintenir la décision de l'Administrateur sur ce point.

Point 7 : Planchers de bois franc

[28] Dans sa décision l'Administrateur constate la présence d'ondulations anormales sur les planchers de bois franc de l'étage, du rez-de-chaussée et du sous-sol, mais rejette la réclamation pour deux raisons :

[28.1] la situation était apparente à la réception du bâtiment et elle ne fut pas dénoncée lors de la réception, et

[28.2] les Bénéficiaires ont directement contracté avec un tiers et non, avec l'Entrepreneur général couvert par le Plan de garantie.

[29] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet avoir signé son contrat d'entreprise en août 2012 (pièce A-1, qui renvoie à la soumission pièce B-1), pour démolir une maison existante et construire une toute nouvelle maison sur son terrain.

[30] Tout s'est super bien déroulé jusqu'au premier accroc le 24 décembre 2012, quand il a vu les planchers la première fois, il a alors conclu que la finition était inacceptable.

[31] Il affirme que l'Entrepreneur (Jean-Sébastien Servent) et le sous-entrepreneur (Gérald Desrosiers) sont arrivés à la même conclusion.

[32] Pour cette raison, il n'a payé que 90% du coût.

[33] Il affirme que Gérald Desrosiers a reconnu que le travail n'était pas correct, qu'il allait faire un petit sablage après Noël.

[34] Toutefois, après ce sablage d'après Noël, les ondulations étaient toujours présentes.

[35] Gérald Desrosiers (et/ou employé(s)) a refait le travail une troisième fois autour du 28 février, mais les ondulations étaient encore présentes.

[36] Le Bénéficiaire a commencé à rentrer des boîtes en vue de son emménagement le 8 mars et a emménagé le 11 mars, son bail finissait le 15 mars et il ne pouvait attendre plus longtemps.

[37] Rien n'a été fait aux planchers depuis.

[38] Pour l'Entrepreneur et l'Administrateur, les ondulations sont causées par un problème de sablage.

[39] Le sous-entrepreneur soumet plutôt que c'est la pose du plancher qui est la cause des ondulations, mais la cause n'est pas l'objet du différend à trancher par le soussigné, alors même que l'Entrepreneur a une obligation de résultat.

- [40] Le Bénéficiaire nie avoir contracté directement avec le sous-entrepreneur et le sous-entrepreneur, qui est venu témoigner, a également nié avoir contracté directement avec le Bénéficiaire.
- [41] Sur ce fait, l'Inspecteur, en relisant ses notes, témoigne avoir conclu au contrat direct car le Bénéficiaire avait payé directement le sous-entrepreneur le 24 décembre et que l'Entrepreneur avait donné un crédit pour le même montant.
- [42] La preuve démontre clairement que le sous-entrepreneur n'a pas contracté avec les Bénéficiaires mais avec l'Entrepreneur, et que le paiement direct venait de la proximité avec les vacances des Fêtes.
- [43] Pour l'Inspecteur de l'Administrateur, les ondulations aux planchers ne sont pas normales, un plancher bien sablé ne présente pas d'ondulations. Selon lui, il y a *malfaçon, ce n'est pas un beau plancher*.
- [44] Même s'il apprend à l'audience que le sous-entrepreneur a plutôt contracté directement avec l'Entrepreneur et non avec les Bénéficiaires, il rejette toujours cette réclamation considérant qu'il s'agit d'un problème appaissant qui n'a pas été dénoncé lors de la signature du formulaire de pré-réception le 15 mars 2013.
- [45] Le Tribunal d'arbitrage note ici qu'il a été plus que clairement prouvé à l'audience que le sous-entrepreneur chargé de sabler les planchers avait contracté directement avec l'Entrepreneur et non avec les Bénéficiaires et cela n'a pas été contesté par qui que ce soit lors des plaidoiries. Ce différend étant réglé, reste la question de la responsabilité de l'Administrateur quant à la malfaçon des planchers de bois franc.
- [46] Il reste donc à déterminer les circonstances entourant la signature du formulaire de pré-réception.

Circonstances entourant la signature du formulaire de pré-réception du 15 mars 2013

Témoignage des Bénéficiaires

- [47] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet que le représentant de l'Entrepreneur lui a téléphoné *je crois le 12 mars* pour le rencontrer *pour ouvrir ta garantie*.
- [48] Le représentant de l'Entrepreneur s'est présenté chez lui le 15 mars vers 8 :30/9 :00 du matin, en lui disant qu'il avait un rendez-vous ailleurs à 10 :00.
- [49] Ils se sont assis autour de la table de la salle à manger, le représentant de l'Entrepreneur a sorti le formulaire de pré-réception en disant que c'était pour ouvrir la garantie.
- [50] C'est le représentant de l'Entrepreneur qui l'a rempli, il lui dit : *je remplis le document, ça ouvre la garantie*.
- [51] Quand le Bénéficiaire lui parle de problèmes comme les planchers, le représentant lui répond *on les a assez vu, assez vu depuis longtemps, c'est rien de nouveau* et l'Entrepreneur n'inscrit pas cela sur le formulaire.

- [52] Le Bénéficiaire dit qu'ils ne sont pas déplacés de la table de la salle à manger, que la rencontre a duré 15 minutes, incluant les salutations d'usage.
- [53] Le Bénéficiaire ajoute qu'il avait totalement confiance en l'Entrepreneur, et que les seules inscriptions sur le formulaire ont été inscrites par l'Entrepreneur à la suggestion de l'Entrepreneur.
- [54] En aucun moment l'Entrepreneur ne lui a dit en quoi consistait ce document *on me dit rien que ce document doit être là*, puis en contre-interrogatoire, *je ne savais pas ce qu'était le document*.
- [55] Même si le Bénéficiaire lui parle des planchers, l'Entrepreneur ne fait aucune inscription au formulaire, l'Entrepreneur lui répond plutôt *on a déjà discuté, je vais seulement écrire ce qui est pertinent*.
- [56] Il ne s'est pas inquiété car il avait engagé l'Entrepreneur pour qu'il s'occupe de ces problèmes de garantie.
- [57] Puisque la Bénéficiaire était la propriétaire de la maison, elle est venue signer à la fin de la réunion mais elle n'y a pas participé, étant occupée avec les enfants et les boîtes de déménagement.
- [58] En contre-interrogatoire, il admet que la question de l'emplacement des thermopompes ou du plancher n'apparaît pas au formulaire, mais ajoute que l'Entrepreneur lui a dit qu'il était déjà au courant de ces faits, et le Bénéficiaire a compris que c'est pour cela que l'Entrepreneur ne les avait pas écrits dans le formulaire.
- [59] Il admet aussi ne pas avoir lu la première page du formulaire que son épouse a signé en précisant toutefois que ce document est resté entre les mains de l'Entrepreneur en tout temps jusqu'au moment où la Bénéficiaire l'a signé, et qu'il n'avait jamais eu ce document avant la visite de l'Entrepreneur et l'Entrepreneur n'a montré le document qu'au moment de la signature par son épouse.
- [60] Après la signature, l'Entrepreneur lui a remis le formulaire et le Bénéficiaire l'a remis – c'est quelques mois plus tard qu'il l'a lu.
- [61] La Bénéficiaire admet ne pas avoir demandé de lire le document avant de le signer puisque c'est son conjoint qui s'occupait de cela et ne se souvient pas l'avoir lu ou non; elle a demandé à l'Entrepreneur *c'est pour ouvrir la garantie* et il a répondu *oui*.

Témoignage de l'Entrepreneur

- [62] L'Entrepreneur témoigne que la rencontre a eu lieu assis autour de la table de la salle à manger, être arrivé vers 8 :30, qu'ils ont évalué la situation point par point et qu'il avait inscrit *ce qui était à terminer sur la maison*.
- [63] Il croit toutefois être resté 30 minutes, et non 15.

- [64] Il n'a pas inscrit la problématique des planchers car *tout le monde était conscient lors de la signature de la réception qu'on allait travailler conjointement avec Desrosiers* [le sous-entrepreneur] *pour régler le problème.*
- [65] Il n'a pas inscrit la problématique de la thermopompe car *on a dit qu'on laisserait ça comme cela tant qu'il n'y aurait pas de plainte* mais, on a déplacé les thermopompes sans qu'il soit préalablement contacté, alors même qu'il aurait pu déplacer ces machines à coûts réduits.
- [66] Il réitère plus loin dans son témoignage ne pas avoir inscrit ces deux problématiques dans le formulaire de pré-réception car *on savait lors de la signature du document que le plancher avait un certain défaut et que les machines (thermopompes) étaient à cet endroit.*
- [67] En contre-interrogatoire, il affirme avoir procédé de façon conviviale autour de la table, qu'il a passé le formulaire point par point *pour dénoncer les points qui ne sont pas terminés.*
- [68] Toutefois, il n'a pas mentionné le plancher, car *il a voulu collaborer pour faire quelques choses contre Desrosiers*, mais il prétend ne pas l'avoir fait car le Bénéficiaire ne lui aurait pas remis la facture qu'il avait réclamée pour les travaux et que le Bénéficiaire lui aurait dit au pire, on va refaire le plancher dans cinq ans.
- [69] Il affirme ne pas avoir fait d'inspection des lieux avec le Bénéficiaire car ce dernier était déjà emménagé depuis le 12 mars et qu'il avait donc (d'après l'Entrepreneur) eu le temps de faire le tour de sa maison.
- [70] Pour l'Entrepreneur, les planchers sont bien installés et c'est un problème de sablage.

Témoignage de Gérald Desrosiers

- [71] Le sous-entrepreneur témoigne à l'effet que, comme c'était juste avant le congé des Fêtes (24 décembre), le sous-entrepreneur pour les planchers a demandé un paiement en espèces, ce qu'a payé le Bénéficiaire en présence de l'Entrepreneur et ce dernier a donné un crédit équivalent aux Bénéficiaires. Toutefois, le Bénéficiaire n'était pas satisfait, il a retenu \$2,000 sur la somme prévue.

PLAIDOIRIE

Les Bénéficiaires

- [72] Pour les Bénéficiaires, l'absence de dénonciation n'est pas opposable aux Bénéficiaires puisque l'Entrepreneur n'a pas respecté ses obligations et les Bénéficiaires n'ont pas valablement accepté les travaux.
- [73] Le contrat de garantie et le *Règlement* (article 17) stipulent qu'il doit y avoir inspection conjointe, et vu le non-respect de la mise en œuvre de la garantie, le formulaire de pré-réception ne peut leur être imposé.

[74] L'Entrepreneur avait aussi une obligation d'information envers les consommateurs.

[75] Il cite et plaide (toutes les décisions ont été lues par le soussigné) :

[75.1] *Banque de Montréal c. Bail*⁴;

[75.2] *Association d'aide aux victimes des prothèses de la hanche c. Centerpulse Orthopedics*⁵;

[75.3] *2984583 Canada Inc. (Jobiko Construction) c. Despatis*⁶;

[75.4] *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Décarie*⁷;

[75.5] *Lévesque et Sebecam Rénovation*⁸;

[75.6] *Cordeiro et Construction Simon Cousineau*⁹;

[75.7] *Mukkar et Construction Nordi*¹⁰;

[75.8] *François et Constructions Trikilon et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*¹¹;

[75.9] *Yargeau c. Carrier*¹²;

[75.10] *Beloghi c. Nelson*¹³;

[75.11] *Richard c. Times*¹⁴.

L'Entrepreneur

[76] L'Entrepreneur plaide sa bonne foi, qu'il a toujours eu une belle complicité avec les Bénéficiaires et qu'il n'est pas un mauvais entrepreneur.

L'Administrateur

[77] L'Administrateur plaide d'abord que les décisions arbitrales soumises par les Bénéficiaires sont basées sur des faits différents et que la jurisprudence majoritaire a conclu différemment.

[78] Le contrat de garantie produit en A-1 indique bien que le Bénéficiaire doit faire une inspection et compléter le formulaire de pré-réception.

⁴ 1992 2 R.C.S. 554.

⁵ EYB 2005-90820, Hon. Juge Nicole Duval-Hesler, appel rejeté sur requête CA 500-09-015495-054.

⁶ EYB 2010-168915 (requête pour permission d'appeler rejetée 2010 QCCA 489).

⁷ EYB 2006 101610.

⁸ AZ-50844665, CCAC, Alcide Fournier, arbitre.

⁹ AZ-50666436, SORECONI Me Robert Masson, arbitre.

¹⁰ AZ-50493593, SORECONI Me Robert Masson, arbitre.

¹¹ AZ-50889934, CCAC, 11 mai 2012, Me Pierre Boulanger, arbitre.

¹² EYB 2014-232333 CA.

¹³ EYB 2013-219407 CQ.

¹⁴ [2012] 1 R.C.S. 265 ([72]).

[79] Ce formulaire est crucial pour permettre à l'Administrateur de savoir s'il y a des points à compléter, la première page contenant une explication dans un texte approuvé par la Régie du Bâtiment :

Quel que soit le type de bâtiment visé par la garantie, une inspection avant la réception est requise par le Règlement [...] à l'aide de cette liste, le bénéficiaire et l'entrepreneur doivent faire le tour complet du bâtiment [...] il faut noter tous les éléments à parachever ou à corriger.

[80] L'Administrateur ajoute que les Bénéficiaires ont plaidé l'obligation de renseignement de l'Entrepreneur, mais les Bénéficiaires ont failli à leur obligation de renseignement envers l'Administrateur, en omettant de dénoncer au formulaire de pré-réception les points qu'ils considéraient à corriger.

[81] Dans ce dossier, l'absence d'inspection conjointe n'a aucune conséquence puisque les Bénéficiaires étaient déjà au courant, sans la nécessité d'une inspection au 15 mars, des problèmes de plancher, douche et thermopompes, pour lesquelles on avait déjà intervenu.

[82] L'article 19.1 du *Règlement* cité par les Bénéficiaires parle de délai de recours, soit le délai pour demander un arbitrage ou le délai de dénonciation de 6 mois – il ne concerne en rien l'obligation de dénonciation au formulaire de pré-réception.

[83] L'Administrateur cite et plaide les décisions suivantes, qui ont toutes été lues par le soussigné; toutefois, avec respect, même si l'Administrateur nous demande de procéder par analogie, dans aucune de ces décisions citées, il n'a été question d'absence d'inspection conjointe jumelée à des représentations de l'Entrepreneur au Bénéficiaire à l'effet qu'il n'est pas pertinent d'inscrire une malfaçon à corriger sur le formulaire de pré-réception parce qu'il est déjà au courant :

[83.1] *Gattas c. Groupe Construction Royale et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*¹⁵;

[83.2] *Parent c. Construction Yvon Loïselle et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*¹⁶;

[83.3] *Cloutier et Fuhlrott c. Construction Multi-Design*¹⁷;

[83.4] *Métellus et Gustave c. Constructions Brache-Côté et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*¹⁸;

[83.5] *Lefebvre c. Les Entreprises Marc Lalonde et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*¹⁹;

[83.6] et trois autres décisions citées plus loin au point 11.

¹⁵ SORECONI 130606001, 22 avril 2014, Me Tibor Holländer, arbitre.

¹⁶ GAMM 2012-11-07, Me Karine Poulin, arbitre.

¹⁷ GAMM 2011-09-010, 16 décembre 2011, Claude Dupuis, ing., arbitre.

¹⁸ CCAC S08-261101-NP, Me Albert Zoltowski, arbitre.

¹⁹ SORECONI 10 septembre 2008, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

DÉCISION QUANT AU POINT 7

[84] Le *Règlement* stipule à l'article 17 le mécanisme de mise en œuvre de la garantie :

IV. Mécanisme de mise en oeuvre de la garantie

17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

L'inspection doit être différée lorsque la réception du bâtiment intervient après la fin des travaux.

[85] Les faits du présent dossier sont assez particuliers.

[86] La preuve entourant la signature du Formulaire d'inspection pré-réception est plus ou moins la même de toutes les parties, sauf pour la durée de la réunion qui aurait duré 15 minutes pour les Bénéficiaires et 30 minutes selon l'Entrepreneur.

[87] La preuve établit clairement :

[87.1] Il n'y a eu aucune inspection conjointe ou seule, ni offre de procéder à une telle inspection;

[87.2] L'Entrepreneur est arrivé à 8 :30-9 :00 du matin et a dit qu'il avait un autre rendez-vous à 10 :00 – le Tribunal d'arbitrage conclut que cela a fait passer le message à ses interlocuteurs qu'il était pressé;

[87.3] L'Entrepreneur a simplement dit que c'était pour ouvrir la garantie;

[87.4] Le formulaire est resté en la possession de l'Entrepreneur sans qu'il soit montré comme tel au Bénéficiaire jusqu'à la signature;

[87.5] Le point le plus important :

[87.5.1] le Bénéficiaire a clairement dénoncé des malfaçons et l'Entrepreneur, qui tenait le crayon, a pris la décision de ne pas inscrire cette dénonciation sur le formulaire, en répondant qu'il était déjà au courant et qu'ils allaient régler cela, qu'il était inscrit seulement ce qui était pertinent, les seules inscriptions étant celles suggérées par l'Entrepreneur pour des travaux à terminer; par exemple, en parlant des planchers, l'Entrepreneur a répondu *on a déjà discuté, je vais seulement écrire ce qui est pertinent.*

[88] Les Bénéficiaires ont plaidé l'obligation de bonne foi dans les relations contractuelles.

[89] La bonne foi se présume, la preuve non contredite de part et d'autre (Bénéficiaires et Entrepreneur) démontre que l'Entrepreneur s'est présenté avec le formulaire de pré-réception avec les convictions et représentations erronées suivantes :

- [89.1] aucune inspection conjointe Entrepreneur-Bénéficiaire n'est requise si le Bénéficiaire habite déjà dans les lieux, malgré les dispositions du contrat de garantie et du *Règlement* (article 17);
- [89.2] les éléments à inscrire au formulaire consiste seulement en les travaux à parachever et non aux malfaçons connues du Bénéficiaire à corriger car pour ces défauts à corriger pour les travaux effectués, *on est déjà au courant et on essaie de les régler*, alors même que
- [89.2.1] la première page du formulaire de pré-inspection parle de éléments à *parachever ou à corriger* et
- [89.2.2] l'article 8 du *Règlement* définit «*réception du bâtiment*»: *l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.*
- [90] Le Tribunal d'arbitrage soussigné rappelle ici l'importance de la dénonciation des problèmes à corriger et à parachever dans le formulaire de pré-réception et a déjà rejeté la réclamation de Bénéficiaires pour des problèmes apparents non dénoncés au formulaire de pré-réception²⁰.
- [91] Cependant, la présente cause est différente : le Bénéficiaire avait bel et bien dénoncé à l'Entrepreneur les malfaçons lors de cette réunion et c'est l'Entrepreneur, tenant le stylo, qui a dit au Bénéficiaire qu'il était déjà au courant et qu'ils allaient demander à Monsieur Desrosiers de corriger cette malfaçon, et qu'il n'écrivait que ce qui est pertinent.
- [92] Dans l'affaire déjà cité par le soussigné, soit *Guy Gauthier et al. c. Goyette Duschesne Lemieux Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*²¹, l'honorable juge Jeffrey Edwards J.C.Q., qui était alors arbitre, écrivait :
- [24] L'objectif et l'utilité de l'Étape 5 sont notamment de dénoncer les problèmes apparents à l'Entrepreneur et à l'Administrateur ainsi que les éléments que les acheteurs jugent incomplets ou insatisfaisants et devront être réparés. Dans l'éventualité où les acheteurs décidaient de demander à l'Entrepreneur de corriger ces problèmes et qu'une plainte à l'Administrateur devait être déposée, il est crucial que des éléments apparents aient été dénoncés dans l'Étape 5 à l'Entrepreneur pour être recevable en vertu de la protection d'une année pour les malfaçons apparentes (articles 3.1 et 3.2 du contrat de garantie).
- [93] Pour les fins du présent dossier, cette dernière citation de l'affaire *Guy Gauthier* ne saurait être comprise hors de son contexte, puisqu'elle suit et précède les paragraphes suivants :

²⁰ Par exemple, *Charrette et Hébert c. Construction Beau-Vain et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* (SORECONI 131507001, 9 janvier 2014) et *Zanni et Enea c. Saint-Luc RDP et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* (SORECONI 132204001, 30 septembre 2013).

²¹ SORECONI 050629001 et al., 3 novembre 2006, Me Jeffrey Edwards, arbitre.

[23] [...] Par contre, l'Entrepreneur ne peut, en raison du fait qu'il ne consent pas à entreprendre certains travaux demandés, refuser ou empêcher les acheteurs d'inclure des éléments à parachever. [...]

[26] Il n'en reste pas moins qu'il y a une erreur importante systématique qui perdure dans la mise en œuvre du Plan de garantie par l'Entrepreneur dans la vente de ses maisons. Il est important que cette erreur prend fin de manière immédiate et que l'Entrepreneur et l'Administrateur prennent les mesures qui s'imposent à cet égard.

[94] L'Administrateur plaide être en présence d'un contrat de garantie réglementé (voir l'arrêt *Desindes*), et que les obligations au *Règlement* s'appliquent à tous, y compris aux Bénéficiaires.

[95] Dans le présent dossier, l'Entrepreneur a fait des représentations erronées quant au contrat réglementaire, à l'effet que les malfaçons à corriger n'avaient pas à être inscrites (car il n'écrivait que ce qui était pertinent), ce à quoi ont cru les Bénéficiaires.

[96] Alors que le législateur oblige les acheteurs de maisons neuves à payer pour obtenir la couverture d'un Plan de garantie, comme dans le présent dossier,

[96.1] suffit-il qu'un entrepreneur représente au bénéficiaire qu'il n'a pas à inscrire sur le formulaire de pré-réception les malfaçons à corriger dénoncées par le Bénéficiaire et ne les inscrit pas au motif que ce n'est pas pertinent, et

[96.2] suffit-il en même temps qu'un entrepreneur, qui a obtenu une licence de la Régie du Bâtiment, considère inutile de faire l'inspection conjointe pourtant spécifiquement prévue à l'article 17 du *Règlement*, puisque le bénéficiaire habite déjà dans les lieux, alors que cette excuse n'apparaît pas à l'article 17,

pour que le Tribunal d'arbitrage soussigné conclut que le Plan de garantie ne peut pas être mis en œuvre pour les malfaçons, alors que la faute quant à la mise en œuvre vient des fausses représentations et fausses interprétations de l'Entrepreneur, même faites de bonne foi, puisque la bonne foi se présume?

[97] Le tout dit avec respect, le soussigné se refuse de conclure qu'il se conformerait à la volonté du législateur en rejetant ici la réclamation des Bénéficiaires sur ce point, comme il lui est demandé par l'Administrateur.

[98] Les faits au présent dossier justifient l'application des conclusions de notre collègue Alcide Fournier dans *Levesque et Sebecam*²² :

[26] L'intention du législateur en adoptant le règlement sur le plan de garantie était, entre autre, de protéger les consommateurs contre des entrepreneurs négligents, comme dans le présent litige.

[27] Quant au caractère d'ordre public du règlement, l'entrepreneur ne l'a pas respecté et il faut se poser la question : est-ce que seul le consommateur doit en subir les conséquences ?

²² AZ-50844665, CCAC, Alcide Fournier, arbitre.

[28] À l'article 116 du règlement, le législateur a écrit [...] :

[29] Par cet article, le législateur a voulu que l'arbitre règle des situations qui ne pouvaient pas être toutes décrites dans un règlement.

[30] L'arbitre soussigné estime que le présent litige correspond à ce qu'a désiré le législateur en permettant au tribunal d'arbitrage de faire appel à l'équité pour résoudre le problème.

[31] En conséquence, l'arbitre soussigné estime que, compte tenu de la situation très particulière, les réclamations des Bénéficiaires sont recevables par l'Administrateur de la Garantie.

[99] Citons également *François et Constructions Trikilon La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*²³

[29] Dans le présent cas, j'en arrive à la conclusion que l'entrepreneur ne s'est pas valablement acquitté de son obligation d'inspection. Son représentant Mike Trotta n'a même pas fait faire le tour du bâtiment à l'extérieur lors de la visite du 2 février 2011. Dans les circonstances, la fin de non recevoir pour motif de dénonciation tardive est elle-même non recevable.

[100] Quant aux ondulations du plancher lui-même, une preuve non contredite de toutes les parties est à l'effet que le plancher de bois franc sur tous les niveaux ne respecte pas la règle de l'art.

[101] Pour toutes ces raisons, le Tribunal d'arbitrage accueillera donc la réclamation des Bénéficiaires sur ce point.

Point 8 : Douche en céramique de l'étage

[102] Dans sa dénonciation datée du 3 juillet 2013, les Bénéficiaires dénoncent ce qui suit :

3- Le coulis de la céramique de la salle de bain en haut doit être corrigé au pourtour du bain et de la douche car il est esthétiquement inacceptable.

4- La céramique est tache dans la douche (couleur grise par endroits et doit être corrigée).

[103] L'Administrateur écrit : *on constate la présence de taches de coulis sur les carrelages foncés des niches*, et rejette la réclamation au motif qu'elle ne fut pas dénoncée par écrit à la réception même si elles étaient apparantes.

[104] Lors de la visite des lieux et à l'audience, le Bénéficiaire se plaint non seulement des taches, mais aussi des inégalités. Il affirme qu'il s'est entendu avec l'Entrepreneur pour qu'il y apporte des travaux correctifs, mais ces travaux correctifs sont toujours insatisfaisants.

²³ AZ-50889934, 11 mai 2012, CCAC, Me Pierre Boulanger, arbitre.

[105] L'Entrepreneur affirme qu'il a toujours été prêt pour acheter le produit nécessaire à l'enlèvement des taches.

DÉCISION QUANT AU POINT 8

[106] Pour les raisons expliquées au point précédant, le Tribunal d'arbitrage conclut qu'il ne peut opposer le défaut de dénonciation au formulaire de pré-réception sur ce point et se doit d'accueillir la réclamation des Bénéficiaires quant aux éléments de la dénonciation du 3 juillet 2013, sur lesquels portent la décision de l'Administrateur.

[107] Le Tribunal d'arbitrage se doit d'ajouter que nulle part dans la dénonciation des Bénéficiaires du 3 juillet 2013, ni dans la décision de l'Administrateur du 9 décembre 2013, il n'est question du fait que des tuiles dans la douche ou le pourtour du porte-savon dans la douche feraient l'objet d'une malfaçon car *inégaies*; ces inégalités ont été invoquées lors de la visite des lieux et de l'audience.

[108] En vertu de l'article 106 du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage n'a de compétence que pour trancher les différends entre une décision de l'Administrateur et les Bénéficiaires.

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.

[109] La question du nivellement ou inégalité des tuiles ou du pourtour du porte-savon ne font pas l'objet de la présente décision, faute de compétence juridique du soussigné pour rendre une décision exécutoire à ce sujet.

Points 9 et 10 : Revêtement d'aluminium (sous la fenêtre en baie arrière et au-dessus de la porte de garage

[110] L'inspecteur affirme constater *qu'une pièce de bois est partiellement apparente en raison du fait que le revêtement d'aluminium qui doit la recouvrir a été coupé trop court et qu'au-dessus de la porte de garage à l'avant, une pièce de revêtement d'aluminium est mal fixée.*

[111] L'Administrateur rejette la réclamation au motif qu'elle ne fut pas dénoncée par écrit à la réception même si elles étaient apparantes.

[112] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet qu'il n'a vu ces deux malfaçons qu'en été (il précise en juillet) quand il a aménagé l'extérieur du terrain.

DÉCISION QUANT AUX POINTS 9 ET 10

[113] Le Tribunal d'arbitrage soussigné a vu ces deux points et conclut également être en présence de deux malfaçons.

[114] Vu les circonstances très particulières qui ont entouré la signature le formulaire de pré-inspection dans ce dossier, détaillées au point 7 de la présente décision et pour les mêmes motifs, le Tribunal d'arbitrage accueille la réclamation des Bénéficiaires sur ces deux points.

Point 11 : Fissures à la dalle de béton du garage

[115] L'Administrateur constate la présence de fissures sur la dalle de béton, mais juge qu'il s'agit de fissures de retrait, non couvertes par le Plan de garantie (article 12(2) du *Règlement*)

12. Sont exclus de la garantie:

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

[116] Le Bénéficiaire et l'Entrepreneur ont tous les deux témoigné à l'audience que ces fissures sont apparues après l'emménagement et après la signature du formulaire de pré-réception, d'après le Bénéficiaire, environ un mois après.

[117] La problématique alléguée n'était donc pas apparente au moment de la signature du formulaire de pré-réception.

[118] Le Bénéficiaire dit avoir payé un supplément (600\$ d'après la soumission soumise en B-1) pour avoir une finition de béton avec un *sealer*.

[119] Les Bénéficiaires font témoigner comme témoin expert Jean-Pierre Bigras, technologue. Son nom apparaît parmi la liste des quatre *collaborateurs internes* du *Guide de Performance de l'APCHQ Pour les professionnels de la construction résidentielle au Québec*, édition septembre 2006 (pièce A-7) (et comme inspecteur de l'Administrateur mentionné à la décision *Lefebvre c. Les Entreprises Marc Lalonde et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*²⁴ soumise lors des plaidoiries quant au point 7, ci-haut).

[120] Jean-Pierre Bigras affirme qu'il y a un nombre assez élevé de fissures et elles ont une forme atypique, *comme du déchirement, de l'éclatement du béton avec de la friabilité de surface*.

[121] Il ne peut établir la cause, faute d'analyse du béton ou des factures d'achat ou faute d'avoir été présent lors de la pause.

[122] Il ajoute que les Bénéficiaires ont payé un extra de 600\$ pour poser un scellant sur la dalle. L'Entrepreneur confirme avoir mis un scellant visant à bloquer les pores du béton.

²⁴ SORECONI 10 septembre 2008, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

[123] Dans son rapport d'expert (pièce B-2), Jean-Pierre Bigras écrit (Analyse page 4) :

Le type et les formes des fissures, soit en segments, filamenteuses, mais non franches et continues, confirme qu'il ne s'agit pas de simples fissures de retrait mais le résultat de plusieurs facteurs, dont la mise en place, les techniques de finition, ainsi que la cure (mûrissement). Certaines des fissures observées sont de type de retrait plastique, lesquelles sont, entre autres, attribuables à un ressuage excessif, lequel est en lien avec la mise en place et la finition. La concentration par endroits de fissures s'avère atypique du phénomène de retrait et s'apparente plus au résultat d'une instabilité (AP-12).

Quant à la méthode corrective, nous sommes d'avis que celle-ci doit faire l'objet d'un resurfaçage avec un produit protecteur, afin de protéger la surface et enrayer ainsi l'effritement du béton de part et d'autre des fissures observées ou éventuelles. Quant à la capacité portante des strates de sol sous la dalle, nous n'avons pas établi de lien et croyons non requis à ce stade-ci de procéder à une expertise de sol.

[124] Puis en conclusion :

L'inspection minutieuse a démontré que la mise en place, la finition et la cure du béton sont responsables des manquements observés. Bien que les fissures de retrait soient le résultat d'un phénomène naturel du béton lors du mûrissement, des mesures préventives, tel l'ajout de simples traits de scie à titre de joints de contrôle, s'avèrent recommandées. La surface de finition ne respectent pas les règles de l'art, celle-ci continuera à s'effriter à l'endroit des fissures, et de ce fait, des travaux correctifs s'avèrent requis, afin que cet ouvrage puisse offrir la résistance attendue.

[125] Il affirme en témoignage que l'article 9.3.1. du *Code du Bâtiment* et la norme *CAN3-A438-M* sont applicables, et ajoute avoir établi ses conclusions à partir de son expérience de plus de 15,000 interventions : *je vois les défauts qui ne respectent pas les règles.*

[126] Interrogé sur le fait qu'il parlait d'instabilité dans son rapport, il témoigne à l'effet qu'il n'est pas en présence d'un problème de structure ou de sol ou de tassement différentiel.

[127] L'Entrepreneur témoigne à l'effet qu'il a bel et bien appliqué les bonnes techniques pour l'application du béton, qu'il n'aurait pu y marcher ou mettre une machine dessus si le béton n'était asséché.

[128] Le Guide de Performance mentionne (p. 324, section 15-1) :

Constat, Fissures dans la dalle en béton du garage.

Performance minimale attendue. Les fissures causées par le rétrécissement normal des matériaux sont acceptables. Cependant, ces fissures de retrait ne devraient pas dépasser 3/16 po (5mm) de largeur. Lorsqu'il y a un déplacement vertical de la dalle de part et d'autre de la fissure, celui-ci ne doit pas excéder 1/8 po (3mm).

- [129] Pour l'Administrateur, sur la base du Guide de Performance, comme la fissure a moins de 5mm de largeur et qu'il n'y a pas de déplacement vertical, cela est la preuve que nous sommes en présence de fissures causées par le comportement normal du béton, ce qui est exclus de la garantie sous l'article 12(2) du *Règlement*.
- [130] Il réitère être en présence de fissures de retrait normales, que *c'est pas mal un comportement normal*, quand le béton sèche, ça rétrécissit, et que la problématique est seulement esthétique.
- [131] Il ajoute qu'il n'y a aucun problème avec la dalle car il n'y a aucune dénivellation.
- [132] Quant à la largeur des fissures, selon le Guide de performance, elles sont acceptables jusqu'à 5mm sans qu'elles ne soient la manifestation d'une problématique.
- [133] En réponse, l'expert Bigras affirme *la largeur n'a pas d'impact sur le rapport*.

PLAIDOIRIE

Bénéficiaires

- [134] Pour les Bénéficiaires, les fissures à la dalle de béton ne résultent pas du comportement normal – de l'effritement a été constaté.
- [135] Pour les Bénéficiaires, l'expert Bigras n'avait pas à mesurer vraiment la largeur de ces fissures car elles ne sont pas *franches et continues* comme des fissures causées suite au comportement normal du béton mais plutôt, en *segments et filamenteuses*, sans toutefois pouvoir expliquer la cause de cette différence.
- [136] De plus, les Bénéficiaires ont payé un supplément pour faire en sorte que l'huile ne rentre pas dans le béton, donc s'il y a des fissures, le scellant ne sert plus à empêcher que l'huile ne rentre.

L'Administrateur

- [137] Pour l'Administrateur, l'expert des Bénéficiaires a changé de fusil d'épaules pendant son témoignage quant à la base de ses conclusions, et le Guide de performance dit clairement à la page 324 que ces fissures sont normales.
- [138] L'expert Bigras a cité la règle de l'art, sans la prouver ou expliquer en quoi elle consiste.
- [139] Ces fissures ne dépassent pas 3mm et il n'y a aucun dévinellement vertical, il n'y a aucun problème structural.
- [140] Le scellant ne vise qu'à éviter les taches sur le béton, et non pour éviter les fissures.

[141] Il cite et plaide la décision arbitrale dans *Badaro et La Maison Bond et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*²⁵ :

[7] [...] il a aussi été prouvé qu'elles [fissures] sont maintenant stabilisées.

[8] Même si une de ces fissures traverse complètement l'épaisseur du balcon arrière, aucune preuve de dommage structural n'a été apportée; or, ce fardeau de preuve appartenait au demandeur, soit le bénéficiaire.

[9] La visite des lieux a démontré que les fissures aux trois endroits ci-devant mentionnés sont strictement capillaires et que la dalle n'ont subi aucune déformation.

[10] Je cite l'article 12.2^o du *Règlement* [...]

[142] Puis l'affaire *Martineau c. Habitations Beaux Lieux et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*²⁶

[15] À l'analyse de la preuve, l'arbitre soussigné constate donc :

- les fissures sont présentes depuis avril 2004,
- qu'il n'y a pas eu aggravation de la situation, au moins depuis septembre 2005
- qu'il n'y a pas eu de soulèvement de la dalle de béton
- qu'il n'y a pas eu infiltration d'eau par les dites fissures,
- que les fissures mesurent au maximum 4 millimètres de largeur.

[16] La preuve prépondérante démontre donc que les fissures se sont produites lors du séchage du béton, et qu'il s'agit d'un comportement normal de ce matériau.

[143] Enfin l'affaire *Filomena Stante et Antonio Carriero c. Les Constructions Oakwood Canada Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*²⁷ l'arbitre 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.

DÉCISION QUANT AU POINT 11

[144] Vu l'objet du débat à l'audience, le Tribunal d'arbitrage rappelle qu'il tire sa juridiction du *Règlement*, et qu'il doit trancher le différend entre la décision de l'Administrateur et les Bénéficiaires : l'Administrateur a décidé que ces fissures étaient le résultat d'un comportement normal du béton, donc, en vertu du

²⁵ 2006 CanLII 60519 GAMM, 6 janvier 2006, Claude Dupuis, ing., arbitre.

²⁶ SORECONI 051025001, 19 mai 2006, Alcide Fournier, arbitre.

²⁷ SORECONI 09010602, 6 mai 2009, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

Règlement, que ces fissures, pourtant présentes, étaient exclues de la couverture du Plan de garantie.

- [145] Les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve de démontrer le caractère déraisonnable de la décision de l'Administrateur.
- [146] Différentes photos produites au soutien du rapport d'expert montrent, comme en a témoigné l'expert Bigras, que certaines fissures qui ne sont pas franches et linéaires, mais en branche ou dédoublée (AP-7 à AP-10).
- [147] Toutefois, l'expert Bigras ne soumet aucun article d'un code quelconque, ou aucun guide ou aucune étude ou autres, supportant son énoncé à l'effet que des fissures en branche ou dédoublées sont la preuve que les fissures ne sont pas causées par un comportement normal du béton, donc exclues du Plan de garantie géré par l'Administrateur, alors même qu'il a témoigné à l'effet qu'il n'est pas en présence d'un problème de structure ou de sol ou de tassement différentiel.
- [148] Sans apporter de document au soutien de son affirmation, il affirme que les fissures ne sont pas *franches et continues et que cela est un signe de comportement qui n'est pas le comportement naturel*, alors même qu'il élimine comme cause la structure du bâtiment et qu'il affirme ne pouvoir témoigner sur la qualité du béton.
- [149] L'expert n'a produit aucune preuve soutenant son affirmation quant au fait qu'une fissure *non franche et non rectiligne* ferait en sorte que les fissures ne sont pas exclues du Plan de garantie géré par l'Administrateur comme ce dernier l'a décidé.
- [150] Qui plus est, à la page 324 d'un Guide auquel il a participé (son nom apparaît à la page 2), il n'est fait aucune distinction entre une fissure franche et continue de 3mm ou une fissure qui n'est pas continue mais en branche ou dédoublée.
- [151] Sur quelles bases le soussigné peut-il légalement conclure que les fissures présentes ne sont pas exclues du Plan de garantie et que la décision de l'Administrateur est déraisonnable?
- [152] Pendant son délibéré, même si l'expert des Bénéficiaires n'en a produit aucun extrait, le Tribunal d'arbitrage soussigné a lu la partie 9 du *Code du Bâtiment*, et a parcouru avec attention les normes CAN/CSA-A438 *Travaux de béton pour maisons et petits bâtiments* auquel l'article 9.3.1.1. du *Code du Bâtiment* fait référence, en plus du rapport de l'expert.
- [153] Leur analyse n'a pas permis de trouver le soutien aux prétentions des Bénéficiaires.
- [154] Alors que l'Administrateur a rendu sa décision suite à une inspection d'un inspecteur expérimenté, les Bénéficiaires ont plaidé être la seule partie à avoir produit un témoin expert et que cela était un motif pour accueillir son opinion; avec respect, ni la jurisprudence ni la preuve au dossier ne permettent au soussigné d'adopter cette position.

[155] Dans *Roberge c. Bolduc*²⁸, la Cour suprême affirme :

Le juge, cependant, reste l'arbitre final et n'est pas lié par le témoignage des experts. Comme l'écrit Jean-Paul Landry, dans son article "De la preuve par expert: la jurisprudence" (1980), 40 *R. du B.* 652, à la p. 656:

Si l'expert agissant comme témoin doit éclairer le jury ou la cour, *il ne les lie cependant pas*. C'est avec insistance que les juges reviennent là-dessus. [En italique dans l'original; références omises.]

[156] Cet arrêt est cité par la Cour supérieure dans *Pelletier c. CLP*²⁹

[40] S'il fallait conclure, chaque fois qu'un tribunal ne retient pas l'opinion d'un expert, que c'est parce qu'il se fonde nécessairement sur une autre opinion d'expert (la sienne) qui serait irrecevable, cela aurait pour effet de forcer les tribunaux à retenir, dans tous les cas, une preuve d'expert unique qui lui serait présentée.

[157] Le Guide de performance de l'APCHQ, auquel l'expert a participé, ne parle pas de conclusions à apporter suite aux deux genres de fissures, franches ou non, conclusions qui permettraient au soussigné de rejeter la décision de l'Administrateur du Plan de Garantie à l'effet que les fissures présentes sont exclues de la couverture du Plan de Garantie qu'il administre.

[158] Vu la preuve au dossier, le Tribunal d'arbitrage se doit donc de rejeter la réclamation, faute pour les Bénéficiaires d'avoir rempli leur fardeau de preuve quant à la couverture des fissures présentes par le Plan de garantie.

[159] Les Bénéficiaires allèguent avoir payé \$600 pour un scellant alors même qu'ils se retrouvent avec des fissures.

[160] Cela ne change pas les dispositions du *Règlement* qui contient une exclusion en toutes lettres à l'effet que le Plan de garantie ne couvre pas le comportement normal des matériaux, ce qui inclut les fissures de retrait.

[161] Le Tribunal d'arbitrage soussigné se doit de maintenir la décision de l'Administrateur à l'effet que les fissures présentes dans la dalle du garage sont exclues de la couverture du Plan de garantie administré par l'Administrateur.

[162] Les Bénéficiaires conservent tous leurs recours civils contre l'Entrepreneur à ce sujet, à supposer qu'un tel recours fondé existe et cette affirmation ne doit être interprétée ni dans un sens ni dans l'autre.

FRAIS

[163] 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.

²⁸ 1991 1 RCS 374.

²⁹ [2002] 19 avril 2002 André Wery J.C.S.

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.

[164] 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.

FRAIS D'EXPERT

[165] Vu la conclusion à laquelle il en arrive quant au point 11, le Tribunal d'arbitrage n'accueille pas la demande de remboursement des frais d'expert des Bénéficiaires.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ACCUEILLE partiellement la demande des Bénéficiaires;

MODIFIE en partie la décision de l'Administrateur du 9 décembre 2013;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs suivants, dans un délai de 45 jours de la signature des présentes, en conformité avec les règles de l'art, et **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer lesdits travaux correctifs dans ledit délai, **ORDONNE** à l'Administrateur, d'effectuer lesdits travaux dans le même délai,

Point 7 : Planchers de bois franc

Point 8 : Douche en céramique de l'étage (selon la dénonciation du 3 juillet 2013)

3- Le coulis de la céramique de la salle de bain en haut doit être corrigé au pourtour du bain et de la douche car il est esthétiquement inacceptable.

4- La céramique est tache dans la douche (couleur grise par endroits et doit être corrigée).

Points 9 et 10 : Revêtement d'aluminium (sous la fenêtre en baie arrière et au-dessus de la porte de garage)

REJETTE la demande des Bénéficiaires quant à tous les autres points et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 9 décembre 2013 quant à tous les autres points **Et RÉSERVE** le droit des Bénéficiaires, à supposer qu'ils aient un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, leur prétention quant aux autres points ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile;

REJETTE la réclamation de remboursement des frais d'expert des Bénéficiaires;

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

Montréal, le 27 mai 2014



M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

PROCUREURS :

Bénéficiaires :

Me David Éthier
Irving Mitchell Kalichman

Administrateur :

Me Élie Sawaya

Jurisprudence lue et 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, 15 décembre 2004.

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 2013 QCCA 1211, 12 juillet 2013.

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

Banque de Montréal c. Bail 1992 2 R.C.S. 554.

Association d'aide aux victimes des prothèses de la hanche c. Centerpulse Orthopedics EYB 2005-90820, Hon. Juge Nicole Duval-Hesler, appel rejeté sur requête CA 500-09-015495-054.

2984583 Canada Inc. (Jobiko Construction) c. Despatis EYB 2010-168915 (requête pour permission d'appeler rejetée 2010 QCCA 489).

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Décarie EYB 2006 101610, Gilles Hébert, J.C.S.

Lévesque et Sebecam Rénovation (AZ-50844665, CCAC, 22 mars 2012, Alcide Fournier, arbitre).

Cordeiro et Construction Simon Cousineau (AZ-50666436, SORECONI, 29 juin 2006, Me Robert Masson, arbitre).

Mukkar et Construction Nordi (AZ-50493593, SORECONI, 30 avril 2008, Me Robert Masson, arbitre).

François et Constructions Trikilon La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (AZ-50889934, CCAC, 11 mai 2012, Me Pierre Boulanger, arbitre).

Yargeau c. Carrier EYB 2014-232333 CA.

Beloghi c. Nelson EYB 2013-219407 CQ.

Richard c. Times [2012] 1 R.C.S. 265.

Gattas c. Groupe Construction Royale et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (SORECONI 130606001, 22 avril 2014, Me Tibor Holländer, arbitre).

Parent c. Construction Yvon Loiselle et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (GAMM 2012-11-07, 23 juillet 2012, Me Karine Poulin, arbitre).

Cloutier et Fuhlrott c. Construction Multi-Design (GAMM 2011-09-010, 16 décembre 2011, Claude Dupuis, ing.).

Métellus et Gustave c. Constructions Brache-Côté et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (CCAC S08-261101-NP, 30 avril 2009, Me Albert Zoltowski, arbitre).

Lefebvre c. Les Entreprises Marc Lalonde et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (SORECONI 10 septembre 2008, Me Michel A. Jeannot, arbitre).

Charrette et Hébert c. Construction Beau-Vain et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ (SORECONI 131507001, 9 janvier 2014, Me Roland-Yves Gagné, arbitre).

Zanni et Enea c. Saint-Luc RDP et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ (SORECONI 132204001, 30 septembre 2013, Me Roland-Yves Gagné, arbitre).

Guy Gauthier et al. c. Goyette Duschesne Lemieux Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Me Jeffrey Edwards, arbitre).

François et Constructions Trikilon La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (AZ-50889934, 11 mai 2012, CCAC, Me Pierre Boulanger, arbitre).

Badaro et La Maison Bond et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (2006 CanLII 60519 GAMM, 6 janvier 2006, Claude Dupuis, ing., arbitre).

Martineau c. Habitations Beaux Lieux et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (SORECONI 051025001, 19 mai 2006, Alcide Fournier, arbitre).

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).

Roberge c. Bolduc 1991 1 RCS 374.

Pelletier c. CLP #705-05-005546-018, 19 avril 2002 André Wery J.C.S.