

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

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

**No : S14-082201-NP
S15-022601-NP**

ENTRE :

IDEVCO DÉVELOPPEMENT 2010 Inc.

L'Entrepreneur

c.

SDC PAPINEAU ET SAINT-GRÉGOIRE

Bénéficiaire

Et :

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ Inc.**

L'Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :

M^e Roland-Yves Gagné

Pour l'Entrepreneur :

M^e Marc-André McCann
Monsieur Guillaume Dupin
Madame Véronique Desjardins
Monsieur Jean-Claude Primeau
Monsieur Michel Froment

Pour le Bénéficiaire :

Madame Cendrine Métayer
Madame Isabelle Lepage
Madame Karine Michel

Pour l'Administrateur :

M^e Julie Parenteau
Monsieur Jacques Fortin

Date et Lieu de l'audience : 9 et 10 avril 2015
Palais de Justice de Montréal
1 est, Notre Dame, Montréal

Date de la décision : 8 mai 2015

Description des parties

Bénéficiaire

SDC Papineau - St-Grégoire
a/s Madame Isabelle Lepage
5529 Avenue Papineau, unité 308
Montréal, Qc.
H2H 1W3

Entrepreneur

M^e Marc-André McCann
Claude Avocats
2572 Boul. Daniel-Johnson
2e étage
Laval, Qc.
H7T 2R3

Administrateur

M^e Julie Parenteau
Contentieux des Garanties Abritat/GMN
5930 Boul. Louis-H. La Fontaine
Anjou, Qc.
H1M 1S7

LISTE DES PIÈCES

A l'audience, l'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Déclaration de réception des parties communes 13 septembre 2012;
- A-2 : En liasse, mises en demeure du Bénéficiaire les 31 décembre 2012, 24 janvier 2013, 11 février 2013, 30 mai 2013 et 18 juin 2013;
- A-3 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur daté du 4 juin 2013;
- A-4 : Liste des points dénoncés par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur (compte rendu Inspecteur Syndicat des Copropriétaires Papineau et Saint Grégoire), reçu le 3 juin 2013;
- A-5 : Réponse de l'Entrepreneur datée du 21 juin 2013 à la mise en demeure du 30 mai 2013;
- A-6 : Nouvel avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur daté du 27 juin 2013;
- A-7 : Décision de l'Administrateur (François Lalancette) du 7 octobre 2013;
- A-8 : Rapport d'expertise d'Habitat Consult du 27 août 2012;
- A-9 : Rapport d'expertise de la firme Bleuville produit par le Bénéficiaire daté du 30 juin 2014;
- A-10 : Décision de l'Administrateur (Jacques Fortin) du 14 juillet 2014;
- A-11 : Photographies (Jacques Fortin);
- A-12 : Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 22 août 2014;
- A-13 : Lettre de l'Entrepreneur au Bénéficiaire (liste des points portés en arbitrage) datée du 26 septembre 2014;
- A-14 : Extrait du plan terrasse de l'immeuble;
- A-15 : CV de Jacques Fortin;
- A-16 : Extrait Guide de performance 7-6;
- A-17 : Extrait du plan – vue en coupe de l'aérateur du garage 4 pages;

- A-1B : Déclaration de copropriété en date du 9 janvier 2012;
- A-2B : Déclaration de réception des parties communes (voir A-1) 13 septembre 2012
- A-3B : Avis de dénonciation du 15 décembre 2013;
- A-4B : Demande de réclamation en date du 8 septembre 2014;
- A-5B : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur en date du 18 septembre 2014;
- A-6B : Décision de l'Administrateur en date du 15 janvier 2015;
- A-7B : Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur en dat du 26 février 2015;
- A-8B : Lettre du centre d'arbitrage CCAC du 2 mars 2015;

A l'audience, l'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 : Rapport d'Inspection Expertise de Jean-Claude Primeau du 12 janvier 2015;
- E-2 : Guide de performance APCHQ;
- E-3 : Photos accumulation d'eau;
- E-4 : Courriel du syndicat Bénéficiaire avec tableau;
- E-5 : Contrat type des unités 307 à 312 – celui du 311

Historique

L'immeuble est situé au 5529 Avenue Papineau.

Les dates mentionnées à liste des pièces ci-haut résument l'historique du dossier.

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier S14-082201-NP suite à une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 22 août 2014, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 23 septembre 2014. Une deuxième demande d'arbitrage par l'Entrepreneur a été reçue par le CCAC le 26 février 2015, dossier S15-022601-NP, suivie par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 2 mars 2015.
- [2] Par courriel du 4 mars 2015, le Tribunal d'arbitrage soussigné écrivait aux parties qu'il accueillait la demande de l'Entrepreneur de joindre les deux dossiers pour enquête et audition :
- Vu la requête du procureur de l'Entrepreneur de joindre pour audition le nouveau dossier S15-022601-NP au dossier dont l'audition est prévue le 10 avril 2015, soit le dossier S14-082201-NP, considérant les courriels des autres parties à l'effet que la jonction ne retardera pas l'audition du dernier dossier, nous accueillons la demande de l'Entrepreneur et prenons note de l'ajout du nouveau témoin de la part du Bénéficiaire. L'audition du 10 avril 2015 portera donc sur les deux dossiers cités au paragraphe précédent.
- [3] 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

- [4] L'Entrepreneur a produit deux demandes 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.

- [5] 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*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 [...]

- [6] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*² :

[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.

FAITS

Dossier S14-082201-NP

- [7] Par lettre datée du 26 septembre 2014, l'Entrepreneur soumet à l'arbitrage le différend portant sur les points suivants de la décision de l'Administrateur rendue le 14 juillet 2014 :

- [7.1] Point 4 : Façade avant gauche (vue B) – Muret adjacent à l'entrée du garage – Jonctions ouvertes entre les pierres (p. 10);
- [7.2] Point 11 : Solins métalliques à l'entrée principale avant (finition sur les rebords) (p. 15);
- [7.3] Point 16 : Issue/Passage intérieur à l'arrière (vue H) – Moulures en aluminium bosselées, égratignées au coin gauche du passage intérieur à l'arrière (p. 18 et 19);
- [7.4] Point 19 : Aluminium – solin mural non inséré dans la maçonnerie au-dessus de l'appentis de ventilation du garage (p. 20);
- [7.5] Point 24 : Façade cour intérieure gauche (vue L) – Section manquante de déclin mural (p. 24 et 25);

¹ AZ-50285725, 15 décembre 2004.

² 2007 QCCS 4701, 26 octobre 2007, Michèle Monast, juge.

- [7.6] Point 31 : Dégagement entre les portes et le pavage dans l'entrée principale et l'issue de secours et la porte d'entrée principale de l'unité 101 (p. 33);
- [7.7] Point 37 : Pente de drainage des paliers (coursives) (p. 41 et 42);
- [7.8] Point 49 : Membrane (plissements) (p. 58);
- [7.9] Point 50 : Membrane (rayures) (p. 58 et 59);
- [7.10] Point 51 : Membrane (résurgence de bitume) (p. 59);
- [7.11] Point 55 : Robinets d'arrosage externes situés à l'intérieur des unités au niveau de la mezzanine dans les unités 307 à 312 (p. 63).

Point 4

- [8] A l'audience, l'Entrepreneur s'est désisté de sa demande d'arbitrage quant au point 4, vu la déclaration verbale du Bénéficiaire le 16 février 2015 à l'effet que ce point avait été réglé hors cour.

Point 31

- [9] A l'audience, l'Entrepreneur s'est désisté de sa demande d'arbitrage quant au point 31, l'Administrateur ayant précisé que sa décision ne portait que sur la porte d'entrée principale de l'immeuble et la porte de l'issue de secours adjacente de l'immeuble.

Dossier S15-022601-NP

- [10] Par lettre du 26 février 2015, l'Entrepreneur a soumis à l'arbitrage le différend portant sur le point suivant de la décision de l'Administrateur rendue le 15 janvier 2015 (reçue le 29):
 - [10.1] Point 1 : Unité 301 – Odeurs de cuisine en provenance de l'extérieur de l'unité, infiltration d'air derrière les placards de cuisine et présence de souris.
- [11] A l'audience, l'Entrepreneur s'est désisté de sa demande d'arbitrage quant à la décision du 15 janvier 2015 (point 1), en insistant de sa bonne foi dans ce dossier.
- [12] Le Tribunal d'arbitrage soussigné a indiqué qu'il accueillait le désistement de l'Entrepreneur dans le dossier S15-022601-NP, sous réserves des frais tels que prévus au *Règlement* (article 123).
- [13] L'audience a été précédée d'une visite des lieux.

Dossier S14-082201-NP

Point 11 : Solins métalliques à l'entrée principale avant (finition sur les rebords) (p. 15) et Point 16 : Issue/Passage intérieur à l'arrière (vue H) – Moulures en aluminium bosselées, égratignées au coin gauche du passage intérieur à l'arrière (p. 18 et 19)

[14] Dans sa décision du 10 juillet 2014, l'Administrateur écrit quant au point 11 :

Nous avons constaté que les pentes des solins ont été corrigées par l'entrepreneur. Toutefois nous avons remarqué que l'extrémité adjacente à la cour intérieure n'a pas été fixée solidement et qu'elle est bossée et partiellement décrochée. L'entrepreneur devra corriger conformément aux règles de l'art.

[15] Il n'y a rien à ce sujet dans le rapport d'expert de l'Entrepreneur.

[16] Dans sa décision du 10 juillet 2014, l'Administrateur écrit quant au point 16 :

Nous avons constaté ces situations telles que dénoncées pour lesquelles l'entrepreneur devra apporter les correctifs requis selon les règles de l'art.

[17] Dans son rapport d'expert produit par l'Entrepreneur, Jean-Claude Primeau, qui a été reconnu comme témoin expert comme inspecteur en bâtiment, écrit (pièce E-1) :

Nous avons constaté une moulure de coin en aluminium légèrement bosselée. Cette situation n'est pas due à une mauvaise pose du revêtement mais plutôt à un incident (bosselage et peinture enlevée) qui a causé les égratignures observées. Dans tous les cas, ce problème est d'ordre esthétique et n'affecte aucunement l'efficacité de la moulure du revêtement. De plus, nous remarquons que l'entrepreneur a procédé à l'ajout de peinture contre la corrosion sur les égratignures afin de protéger le revêtement contre la corrosion.

[18] Jean-Claude Primeau ajoute à l'audience que la moulure a été arrachée, et que c'est sûr que ça n'a pas été installé comme cela.

[19] Guillaume Dupin représente l'Entrepreneur, il est détenteur d'un baccalauréat en génie mécanique et est développeur immobilier, ayant travaillé sur une quinzaine de bâtiments.

[20] Il affirme que ces solins ont été posés sans défaut et qu'ils ont été endommagés suite au déménagement des trente-quatre copropriétaires à partir de décembre 2011.

[21] Il a déjà envoyé un entrepreneur pour y faire des corrections et considère qu'« il faut tracer une ligne, je ne crois pas qu'il y avait une malfaçon ».

[22] Il a refait toute la base en aluminium de la cour intérieure; il a engagé un entrepreneur en 2012, 2013 et 2014 pour travailler dans la cour intérieure.

[23] Il croit que c'est l'utilisation, « tout le monde passe par là », pendant six mois, soit entre la prise de possession et le rapport de pré-inspection, qui est la cause des dommages.

- [24] En contre-interrogatoire, à la question à savoir s'il a remarqué des dommages causés par les déménagements à l'intérieur des cages d'escaliers, il répond par la négative.
- [25] Pour l'Inspecteur de l'Administrateur,
- [25.1] quant au point 11, si des améliorations ont été apportées quant à l'aspect sécuritaire, l'apparence n'est pas satisfaisant sur un bâtiment neuf; une tôle de revêtement ne devrait pas être bosselée; au moment de la réception ce n'était pas acceptable et ce n'est toujours pas acceptable aujourd'hui, c'est une malfaçon;
- [25.2] quant au point 16, il y a eu des retouches au niveau de la peinture mais pas au niveau des bosses, il s'agit d'une malfaçon, même si elle n'affecte pas l'intégrité du bâtiment;
- [25.3] il a pris plus de photos lors de son inspection que ce qui a été mis dans le cahier de pièces de l'Administrateur produit à l'audience.
- [26] En contre-interrogatoire sur le point 11, il refuse d'employer le mot « esthétique » : « je dis que c'était inacceptable pour un bâtiment de cette qualité ».
- [27] Le Tribunal d'arbitrage ajoute qu'on a essayé de prouver que le point 16 était réglé par la production d'un courriel émanant d'Isabelle Lepage, mais cette dernière a dit sous serment à l'audience qu'il s'agissait d'une erreur, et que sur le tableau annexé au courriel, « c'est inscrit que ce n'est pas fait »; le Tribunal d'arbitrage conclut, vu les faits et vu le contenu du *Règlement*, que l'Entrepreneur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve à l'effet que le point 16 avait été réglé.

PLAIDOIRIE

- [28] Bien que tous les points ont été plaidés à la fin de l'audience, le Tribunal d'arbitrage soussigné traite de la plaidoirie à ce stade-ci.
- [29] En plaidoirie sur tous les points soumis à l'arbitrage, le Bénéficiaire dit qu'il doit se retrouver en arbitrage trois ans après l'emménagement, et il ajoute avoir fait beaucoup de compromis.
- [30] Sur les points 11 et 16, l'Entrepreneur affirme que s'il est impossible de déterminer le moment où il y a eu des bosses, ses deux témoins ont dit que le matériel était convenable et installé sans bosse – il note que certains dommages actuels ne sont pas photographiés dans le rapport produit en A-8 (dont l'auteur n'a pas témoigné à l'audience), et allègue qu'on aurait sûrement mis des photos des bosses actuelles si elles avaient été présentes à ce moment-là.
- [31] L'Entrepreneur a soumis les décisions suivantes, qui ont toutes été analysées par le soussigné :
- [31.1] *Jacques Gasse et al. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc et Les Constructions Pelletier et Frères GAMM*, 20 octobre 2005, Me Bernard Lefebvre;

- [31.2] *France Girard et al. et Julien Tremblay et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc* GAMM, 2012-02-001, 12 novembre 2012, Claude Dupuis;
- [31.3] *Allan Stringer et al. et 2157-2235 Québec Inc. (Construction L. Max. enr.) et La Garantie Habitation du Québec Inc.* GAMM, 2009-09-006, 25 mai 2009, Claude Dupuis;
- [31.4] *Carole Barabé et Habitations Qualitech Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* GAMM, 2008-09-026, 7 avril 2009, Claude Dupuis;
- [31.5] *Daniel Tousignant et Village Liberté sur Berges et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* SORECONI, 060717003, 8 novembre 2006, Alcide Fournier;
- [31.6] *Habitations Quo-Vadis Inc. et Robert Bergeron et al. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* GAMM, 2007-09-018, 1^{er} avril 2008, Claude Dupuis;
- [31.7] *Carole Tremblay et al. et Maison Laprise Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* CCAC, S10-201201-NP, 15 septembre 2011, Me Jean Dallaire;
- [31.8] *SDC 6120-6130 Bernard Racicot et 9113-2506 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* CCAC, 18 juin 2014, Alcide Fournier;
- [31.9] *SDC du 5730 Marie-Victorin et du 5740 Marie-Victorin et 9069-2641 Inc. (Habitations Advantage) et La Garantie Habitation du Québec Inc.* GAMM, 30 juin 2008, Claude Dupuis;
- [31.10] *Czeslawa Jakubowicz et Habitations Desaulniers Chamberland Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* CCAC, S11-031501-NP, 23 septembre 2011, Me Philippe Patry.
- [32] L'Administrateur a soumis les décisions et autorités suivantes, qui ont toutes été analysées par le soussigné:
- [32.1] *Roll c. Groupe maltais (97) Inc.* Soreconi, 6 juin 2006, Me Michel A. Jeannot;
- [32.2] *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);*
- [32.3] *SDC Les Jardins du Parc c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* GAMM, 28 janvier 2010, Me Johanne Despatis;
- [32.4] *Picard c. Berthiaume Constructif Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc* CCAC, 30 août 2006, Jean Royer;

- [32.5] *Les Entreprises Chapam Itée c. SDC Condo « SO » Phase 2 et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* CCAC, 10 décembre 2010, Me Roland-Yves Gagné;
- [32.6] *Polat c. Construction D'Astous Itée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* SORECONI, 27 juin 2014, Me Lydia Milazzo;
- [32.7] Me Olivier F. Kott et Me Claudine Roy, *La construction au Québec perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, p. 453 à 455;
- [32.8] *Audette et al. c. Construction Louis-Seize et Ass. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* CCAC, 5 avril 2013, Me France Desjardins;
- [32.9] *SDC Le Vignoble du 4370 du Catamaran Laval c. Le Groupe Cama Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* SORECONI, 15 octobre 2008, Guy Pelletier;
- [32.10] *Mireille Audet et al. c. Construction Serge Brouillette et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* SORECONI, 21 décembre 2006, Me Marcel Chartier;
- [32.11] *Pierre Brodrique c. Damy Construction et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* SORECONI, 16 septembre 2005, Jacques E. Ouellet.
- [33] L'Administrateur a ajouté qu'il ne fallait pas confondre malfaçons, qui sont ici l'objet de l'arbitrage, et vice cachés, dont parlent certains jugements dans la jurisprudence arbitrale soumise par l'Entrepreneur.

Décision sur les points 11 et 16

- [34] Le Tribunal d'arbitrage rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant aux points 11 et 16, pour les motifs qui suivent.
- [35] Dans l'affaire *Les Entreprises Chapam Itée c. SDC Condo « SO » phase 2 et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*³ le soussigné écrit :
- [77] [...] puisque l'Entrepreneur conteste le bien fondé de la décision de l'Administrateur, le fardeau de la preuve repose sur l'Entrepreneur, sa position est contraire aux dispositions du Code Civil contenues à l'article 2803 du Code Civil :
- Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.
- Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.
- [36] La dénonciation sur les points 11 et 16 découlent du rapport d'inspection pré-réception, inspection effectuée en l'absence de l'Entrepreneur.

³ CCAC S10-020901-NP, 10 décembre 2010, Me Roland-Yves Gagné.

[37] L'Entrepreneur plaide qu'il y a eu trente-quatre déménagements et qu'il ne peut être tenu responsable des dommages causés par ces déménagements qui ont eu lieu, dans une forte majorité, avant la réception des parties communes. Il plaide donc qu'il n'a pas à payer pour les prétendues malfaçons constatées au rapport de pré-réception car lui, il a construit le bâtiment selon les règles de l'art.

[38] L'article 27 du Règlement spécifie :

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;

[39] Puisque le Règlement renvoie à l'article 2111 du Code Civil pour décrire quelle réparation de vices et de malfaçons apparents sont ici visés, il y a lieu d'appliquer les dispositions du Code Civil.

[40] L'Entrepreneur est soumis à une obligation de résultat, c'est donc à lui que revient le fardeau de prouver la faute du client (ou le cas fortuit). Ajoutons aussi que :

Ainsi, l'entrepreneur demeure le propriétaire de l'ouvrage construit tant qu'il n'est pas reçu par le client. C'est à la date de sa réception que le transfert de propriété et des risques s'opère entre les parties. Avant cette date, l'ouvrage demeure sous le contrôle de l'entrepreneur [...] ⁴

[41] La preuve révèle que l'Entrepreneur a fait des travaux sur les lieux après les trente-quatre déménagements, que l'inspection pré-réception a eu lieu après ces déménagements, qu'il était absent (d'après la page 2 du rapport produit en A-8) lors de l'inspection pré-réception de Jeffrey Bibaud du 23 juillet 2012, et qu'il a effectué des travaux sur les lieux en 2012, 2013 et 2014.

[42] L'Entrepreneur, qui n'était pas présent à l'inspection pré-réception, s'est efforcé d'essayer de « soulever le doute raisonnable » sur ce que l'inspecteur en 2012 aurait pu ou dû prendre en photo, ou signaler, ou non.

⁴ V. Karim, *Les contrats d'entreprise, de prestation de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, p. 218, 219, 221 et 222.

[43] Dans l'affaire *Syndicat de la Copropriété du 7906, 7906A, 7908 et 7910 rue Drolet c. Habitations Espaces Logiques et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁵, notre collègue Me Albert Zoltowski écrit :

[4.21] Lors de sa plaidoirie, l'Entrepreneur a argumenté que ces égratignures auraient pu survenir lors de nettoyages des vitres de l'extérieur après la date de l'inspection préreception. Je ne peux cependant retenir cet argument en absence de toute preuve à ce sujet.

[44] C'est l'Entrepreneur qui a le fardeau de prouver que ces déménagements ou l'usage par les copropriétaires (ou faute du client ou cas fortuit) avaient causé les dommages subis à son bâtiment, comme il le soutient, et il ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve.

[45] En plaidoirie, l'Entrepreneur allègue que le « préjudice purement esthétique » n'a pas à faire l'objet d'une ordonnance de réparation d'une malfaçon.

[46] D'ailleurs, l'Entrepreneur a demandé à l'entrepreneur Véronique Desjardins de ne corriger que ce qui compromettrait l'intégrité de l'immeuble et non, ce qui serait esthétique. Véronique Desjardins définit ainsi les instructions reçues de l'Entrepreneur : « si c'est esthétique, on ne corrige pas, si c'est pas esthétique on corrige ».

[47] L'Administrateur, qui n'emploie pas le terme d'esthétique, considère qu'un défaut de fournir un résultat final conforme à la règle de l'art doit être réparé car c'est de la malfaçon.

[48] L'Administrateur a raison : ce que l'Administrateur du Plan de garantie doit cautionner, selon un *Règlement* qui est d'ordre publique, c'est la malfaçon, sans la restriction alléguée par l'Entrepreneur à l'effet que cela ne couvre que l'intégrité du bâtiment.

[49] Me Jeffrey Edwards et Me Sylvie Rodrigue écrivent au sujet de la malfaçon :

Comme son nom l'indique, « une malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. Deux types de normes sont couramment employés pour établir l'existence d'une malfaçon. Premièrement, ce sont les conditions contractuelles fixées, que celles-ci soient écrites ou verbales, entre les parties. Deuxièmement, en l'absence de conditions précises expressément arrêtées, recours est fait aux « règles de l'art » qui sont suivies par chaque corps de métier ou secteur pertinent. Les règles de l'art sont considérées comme intégrées par renvois dans le contrat. Signalons aussi que le travail non fait, ou incomplet constitue également, de manière implicite, une malfaçon, car il est tout autant contraire aux règles de l'art et non conforme aux stipulations contractuelles.⁶

⁵ CCAC S08-150401-NP, 29 juillet 2008.

⁶ *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal, à la page 453; cités, entre autres, par : *Syndicat de la copropriété du 7400, rue Lajeunesse et Montcan Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc.*, CCAC S09-030701-NP, 17 novembre 2009, Me Albert Zoltowski, arbitre; *Polat c. Construction D'Astous Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc* SORECONI, 27 juin 2014, Me Lydia Milazzo, arbitre (cité en partie);

[50] L'article 27 (2) du *Règlement* renvoie à l'article 2111 C.c.; les tribunaux de droit commun, qui avaient à débattre d'un cas où cet article du Code civil était invoqué, ont reconnu que des « problèmes purement esthétiques » pouvaient équivaloir à de la malfaçon.

[51] La Cour supérieure dans *Ébénisterie Yvan Maltais inc. c. 9147-4866 Québec inc. (SML Côte-Nord Construction)*⁷ écrit :

[101] Malgré cela, le juge Massol⁸ a cru bon d'indemniser le donneur d'ouvrage pour ce préjudice esthétique, et il a soustrait du montant réclamé environ 10 % de celui-ci :

[69] Même si ces irrégularités ne sont pas suffisamment importantes ou déterminantes pour justifier la résolution du contrat, et même si la preuve amène le tribunal à conclure qu'il s'agit d'un préjudice essentiellement esthétique, la défenderesse n'a quand même pas obtenu le résultat auquel elle s'attendait compte tenu des extra qu'elle autorisait. Elle a donc droit à une diminution de l'ordre de 2 000 \$.

[102] Le tribunal est d'avis que c'est la même solution qu'il faut apporter au présent litige, compte tenu de la preuve apportée au procès.

[52] Les dispositions du *Règlement* sert à protéger le Bénéficiaire de ses droits prévus à l'article 2111 C.c.q.⁹.

[53] Dans l'affaire *Jocelyne Gélinas c. Habitatins Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹⁰, notre collègue, Me Tibor Holländer écrit :

[136] M. Hayes a reconnu que la main-d'œuvre en question était médiocre, cependant, il a fait valoir que la malfaçon ne remet pas en cause l'intégrité de la toiture.

[137] Le Tribunal est donc demandé à décider s'il y a des conditions liées à une malfaçon avant que le travail peut être remédié.

[138] M^e Sylvie Rodrigue et M^e Jeffrey Edwards ont abordé cette question et ils étaient d'avis que :

« Il est important de souligner que la malfaçon, aux termes de l'article 2120 C.c.Q., n'est subordonnée à aucune condition par rapport à l'effet qu'elle peut produire. Ainsi, contrairement à la responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage de l'article 2118 C.c.Q., il n'est pas nécessaire que le vice ou la malfaçon mette en péril, de manière immédiate ou de manière plus ou moins éloignée, l'intégrité de l'ouvrage. »

⁷ 2012 QCCS 6334 (CanLII), Hon. juge Jacques Babin.

⁸ *Peintres multicoloreurs inc. c. Crumbco International inc* 2007 QCCQ 11380 (CanLII), Hon. juge Georges Massol.

⁹ *Construction Voyer inc. c. Sabloff*, 2009 QCCS 711 (CanLII), Hon. juge Geneviève Marcotte, Paragraphes [106] et suivants.

¹⁰ CCAC S12-022801-NP, 3 avril 2013, Me Tibor Holländer, arbitre.

« De même, la gravité de la *malfaçon* ne paraît pas pertinent car l'obligation ne distingue pas selon l'intensité de l'effet engendré pas la non-conformité. » [citations omises]

[139] Par conséquent, le Tribunal rejette l'argument de la défenderesse qui a déclaré qu'étant donné que la malfaçon ne remet pas en cause l'intégrité de la toiture il ne constitue pas une malfaçon au sens de l'article 10(3) du Règlement.

[54] Avec respect, la position de l'Entrepreneur n'est pas en accord avec le droit en vigueur quand il considère qu'une malfaçon dénoncée n'avait pas à être réparée quand, d'après lui, le problème était esthétique et ne compromettait pas l'intégrité de l'immeuble, et cette position doit être rejetée.

[55] La jurisprudence que l'Entrepreneur a soumise ne supporte pas ses prétentions :

[55.1] dans *Czeslawa Jakubowicz et Habitations Desaulniers Chamberland Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*¹¹ notre collègue Me Philippe Patry oppose « pure esthetics » non seulement à « technical apparent defect » mais bien à « technical apparent defect or poor workmanship », le tout, basé sur la preuve dans ce dossier particulier:

[9] [...] the evidence demonstrates on a balance of probabilities that the item presents no technical apparent defect or poor workmanship and remains an issue of pure esthetics [...]

[55.2] dans *Carole Tremblay et al. et Maison Laprise Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*¹²; notre collègue Me Jean Dallaire dit que la déflexion du toit et du plafond étaient non apparente ou à peine perceptible; il ne rejette pas le préjudice esthétique juste parce que c'est un préjudice esthétique puisqu'il ouvre la porte à un recours en cas d'un tel préjudice quand c'est une anomalie dans le travail de l'entrepreneur :

[45] [...] Lors les Bénéficiaires se plaignent de la déflexion du plafond, ils invoquent un préjudice esthétique. Afin de pouvoir réussir un recours où un tel préjudice est invoqué, les Bénéficiaires doivent, à tout le moins, démontrer qu'une personne raisonnable, placée d'un point de vue normal, **peut constater une anomalie dans le travail d'un entrepreneur.**

¹¹ CCAC, 23 septembre 2011, Me Philippe Patry, arbitre, paragraphe [9].

¹² CCAC, S10-201201-NP, 15 septembre 2011, Me Jean Dallaire, arbitre.

[55.3] dans *Habitations Quo-Vadis Inc. et Robert Bergeron et al. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc*¹³; notre collègue Claude Dupuis précise en toutes lettres à la base de son jugement qu'il n'y avait aucun problème esthétique:

[38] De plus, il n'a pas été contredit que l'esthétique n'est pas affectée.

[55.4] dans *Daniel Tousignant et Village Liberté sur Berges et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc*¹⁴ la dénonciation sur un travail « pas fait » apparent seulement par les utilisateurs d'un passage souterrain, qui est donc un cas d'espèce :

[12] Il est à noter que les garages sont accessibles par une rue souterraine de sorte que les murs situés sur cette rue ne sont pas visibles de l'extérieur.

[13] L'application d'un crépi sur ces murs n'a qu'une fonction esthétique pour les utilisateurs de ce passage souterrain et ne peut être assimilé à une malfaçon au sens du règlement.

[55.5] l'Entrepreneur a aussi soumis des décisions qui portent sur des dénonciations après la première année de la couverture du Plan de garantie et où l'arbitre devait décider si la réclamation était un vice caché ou non; or dans le dossier que doit décider le soussigné, il est question de malfaçons et non, de vices cachés, et il y a une différence entre malfaçon et vice caché :

[55.5.1] dans *Carole Barabé et Habitations Qualitech Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc*¹⁵, notre collègue Claude Dupuis juge que le crépi qui se détache ne constitue pas un vice caché;

[55.5.2] dans *Allan Stringer et al. et 2157-2235 Québec Inc. (Construction L. Max. enr.) et La Garantie Habitations du Québec Inc.*¹⁶, notre collègue Claude Dupuis écrit :

[31] Quoi qu'il en soit et quelle que soit la cause, le tribunal est d'avis qu'il ne s'agit pas ici de vices cachés.

[32] C'est cette dernière notion que le tribunal doit se prononcer [...]

[55.5.3] dans *France Girard et al. et Julien Tremblay et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc*¹⁷, on parle de fissures apparues au printemps 2011 pour une réception de bâtiment le 1^{er} novembre 2008;

¹³ GAMM, 2007-09-018, 1^{er} avril 2008, Claude Dupuis, arbitre.

¹⁴ SORECONI, 060717003, 8 novembre 2006, Alcide Fournier, arbitre.

¹⁵ GAMM, 2008-09-026, 7 avril 2009, Claude Dupuis, arbitre, paragraphes 5 à 10.

¹⁶ GAMM, 2009-09-006, 25 mai 2009, Claude Dupuis, arbitre.

¹⁷ GAMM, 2012-02-001, 12 novembre 2012, Claude Dupuis, arbitre.

[55.6] quant à la décision de 2005, *Jacques Gasse et al. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc et Les Constructions Pelletier et Frères*¹⁸, avec respect,

[55.6.1] la définition de la malfaçon que donne cette décision de 2005 est périmée, basée sur des articles du *Règlement* qui ne sont plus en vigueur depuis 2006 (le deuxième alinéa jadis présent aux articles 10 ou 27 n'existe plus depuis 2006¹⁹); et

[55.6.2] le contrat de garantie applicable en 2005 est aussi périmé, remplacé en 2006 par décision de la Régie du Bâtiment du 23 mai 2006 (voir Pièce E-5).

[56] En conformité avec le *Règlement*, la doctrine et la jurisprudence actuelle, le tribunal d'arbitrage réitère que la malfaçon couverte par le Plan de garantie peut être un problème esthétique qui n'affecte pas l'intégrité du bâtiment, quand le problème esthétique découle d'un travail de l'entrepreneur mal fait ou mal exécuté, le tout, selon les circonstances factuelles propres à chaque dossier.

[57] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu la doctrine et la jurisprudence, le Tribunal d'arbitrage rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant aux points 11 et 16.

Point 19 : Aluminium – solin mural non inséré (p. 20)

[58] La décision du 10 juillet 2014 a été rendue suite à une inspection des lieux sans représentant de l'Entrepreneur pourtant dûment convoqué.

[59] Dans son rapport d'expert, l'inspecteur en bâtiment Jean-Claude Primeau écrit :

Nous avons constaté que le solin entre le mur de maçonnerie et l'appendice de ventilation était en bon état. Le scellement de ce dernier a été effectué à l'aide de scellement polymérique selon les règles de l'art. De plus, l'insertion du solin métallique dans le joint de maçonnerie n'est pas nécessaire puisque ce dernier est un solin de finition. Nous sommes d'avis qu'aucun risque d'infiltration ni de stabilité n'est causé par cette situation. À cet égard, nous avons été informé d'une infiltration au garage, et, selon nos vérifications de l'appendice de ventilation, celle-ci ne comportait aucune trace d'infiltration d'eau. La cause des infiltrations d'eau au niveau du garage est due à une mauvaise étanchéité de la membrane d'imperméabilisation des fondations. L'entrepreneur confirme d'ailleurs que cette membrane fera l'objet d'une correction lorsque la température le permettra.

[60] Guillaume Dupin témoigne à l'effet que l'eau ne venait pas d'une absence de solin pourtant présent et la représentante du Bénéficiaire témoigne à l'effet qu'il n'y a plus d'infiltration.

¹⁸ GAMM, 20 octobre 2005, Me Bernard Lefebvre;

¹⁹ « 1. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est modifié par la suppression du deuxième alinéa de l'article 10; 11. L'article 27 de ce règlement est modifié : 1° par [...] 2° par la suppression du deuxième alinéa. » G.O.Q. 2006, 2^e partie, no 6, p. 995 et 996.

- [61] L'Inspecteur qui a rendu la décision de l'Administrateur sur ce point affirme que s'il avait reçu lors de l'inspection effectuée en l'absence de l'Entrepreneur, les renseignements communiqués par l'Entrepreneur à l'audience, sa décision aurait été autre et considère qu'il n'a plus à exiger ce qu'il a exigé dans sa décision.
- [62] Vu la preuve à l'audience, vu la position de l'Administrateur, le Tribunal d'arbitrage soussigné accueille la demande d'arbitrage sur ce point et annule la décision de l'Administrateur quant au point 19.

Point 24 : Façade cour intérieure gauche (vue L) – Section manquante de déclin mural (p. 24 et 25)

- [63] À l'origine, une planche de bois était manquante. Elle a été remplacée par une planche fendue, puis scellée.
- [64] Dans sa décision du 10 juillet 2014, l'Administrateur écrit quant au point 24 :
- Ce point a été corrigé par l'entrepreneur mais le clin de bois est fendu et devra être remplacé à nouveau.
- [65] Dans son rapport, l'inspecteur en bâtiment Jean-Claude Primeau écrit :
- Nous avons constaté que le déclin de bois manquant sous le perron a été installé et scellé selon les règles de l'art, tel qu'il appert notamment de la photo suivante : [...]
- [66] Jean-Claude Primeau ajoute qu'il croit qu'on a remis un morceau pour conserver la couleur.
- [67] Guillaume Dupin affirme que cette décision est un excès de zèle, qu'il a fait un joint avec du scellant qui est ok, que c'est sous l'escalier et que c'est visible seulement si on se penche sous l'escalier.
- [68] A la question à savoir pourquoi une planche manquante a été remplacée par une planche fissurée et scellée, il répond « je ne sais pas ».
- [69] Pour l'Inspecteur de l'Administrateur,
- [69.1] la différence de couleur alléguée est moins dommageable que du scellant sur une planche fendue, scellant qui peut se diluer;
- [69.2] si cela était acceptable, cela voudrait dire que l'on pourrait changer des planches manquantes par des planches fissurées sur lesquelles on a mis du scellant partout sur l'immeuble;
- [69.3] nous sommes en présence d'un bâtiment de qualité qui n'a pas à être dépareillé quant à son apparence;
- [69.4] la fissure de part en part de cette planche affecte sa pérennité et le joint de scellement fera son temps, qui est inférieur à la pérennité d'une planche.

Décision

- [70] L'Administrateur a rendu une décision sur ce point, ordonnant à l'Entrepreneur d'agir en conformité avec son obligation de résultat et de diligence.

- [71] L'Entrepreneur allègue que l'Administrateur avait rendu sa décision « par zèle »; toutefois, la Cour d'appel dans l'affaire *Desindes*²⁰ a jugé que l'Administrateur « s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie ».
- [72] L'Entrepreneur avait le fardeau de prouver que l'Administrateur n'a pas agi selon ce que le *Règlement* l'obligeait à ordonner, l'Entrepreneur ne s'est pas déchargé de ce fardeau.
- [73] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu la décision de la Cour d'appel, le Tribunal d'arbitrage soussigné considère qu'il se doit de rejeter la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur sur le point 24.

Point 37 : Pente de drainage des paliers (coursives) (p. 41 et 42)

- [74] Il est question ici de coursives, ou galerie d'accès ou de circulation commune et non de balcons individuels.
- [75] Dans sa décision du 10 juillet 2014, l'Administrateur écrit quant aux coursives, ou galerie de circulation :

Nous avons constaté ce point tel que dénoncé. Les bénéficiaires ont fait valoir qu'en saison froide, l'eau accumulée forme des plaques de glace très dangereuses. L'entrepreneur devra corriger les pentes des paliers conformément aux règles de l'art.

- [76] Lors de la visite des lieux, la copropriétaire Cendrine Métayer a montré au soussigné les traces d'une ancienne flaque adjacente au mur extérieur de son unité.
- [77] Dans son rapport, l'inspecteur en bâtiment Jean-Claude Primeau écrit qu'« il appert que l'écoulement d'eau n'est pas tout à fait adéquat »:

Selon le Guide de Performance de l'APCHQ Numéro de Constat 14-3 (page : 311) [...], l'eau accumulée sur les coursives doit s'évacuer en 24 heures, sous réserve d'une exception en cas d'accumulation d'un mélange de neige et d'eau. Effectivement, il appert que l'écoulement d'eau n'est pas tout à fait adéquat. Or, la modification de la pente est tout à fait irréaliste et impossible considérant que les coursives sont à la hauteur maximale sous les seuils de portes, relever les coursives augmenterait le risque d'infiltration d'eau sous les seuils de porte. Selon information obtenue, des suggestions de correction ont été avancées par l'entrepreneur (notamment joint de dilatation, tapis ou drains). Lors de notre inspection, des tapis constitués de caoutchoucs étaient installées et en essais. Nous sommes d'avis que cette méthode corrective est proportionnée étant donné l'ampleur des travaux qui seraient nécessaire afin de refaire les pentes des coursives. De plus, une correction des pentes des coursives par l'ajustement des cales causerait d'avantage d'inconvénient comme indiqué dans le rapport de l'APCHQ.

- [78] Jean-Claude Primeau ajoute à l'audience qu'il n'est « pas possible » de remonter la pente car on est déjà au seuil des portes, que ce n'est « pas envisageable » et que c'est exiger un coût exorbitant pour ce qui peut être réglé facilement.

²⁰ AZ-50285725, 15 décembre 2004, paragraphe [12].

- [79] Il dit que les tapis de caoutchouc permettent à l'eau de s'évacuer, mais admet qu'en l'absence d'une pente qui le permette, l'eau va rester là; il ajoute qu'au moins, les occupants ne marchent pas sur la glace.
- [80] Quant aux drains qu'il propose, il s'agit d'un petit trou de rien pour évacuer l'eau « en la renvoyant à un end ».
- [81] Le représentant de l'Entrepreneur Guillaume Dupin affirme s'être informé des normes et le Guide de performance de l'APHCQ dit que l'eau doit s'évacuer en 24 heures.
- [82] Guillaume Dupin affirme qu'il y a eu tassement normal d'une structure en béton accrochée sur un bâtiment en bois qui a pu caler de 1 à 2 pouces, pour cela, d'après lui, la pente des coursives ne peut être corrigée (il emploie les mots « quasiment impossible de changer la pente car les coursives sont sous les portes ») et considère qu'il faut considérer d'autres options,
- [82.1] telle la pose de tapis de caoutchouc comme il en a fait l'essai, permettant aux pieds de rester au sec, et à l'eau de s'écouler en-dessous, ou
- [82.2] des drains de douches pour évacuer les accumulations.
- [83] Il ajoute que le problème n'est pas la pente mais l'accumulation d'eau : au lieu de demander de corriger la pente, l'Administrateur aurait dû lui laisser le choix des travaux correctifs à la problématique de l'accumulation d'eau.
- [84] L'Entrepreneur a aussi produit des photos prises par Michel Froment pour essayer de démontrer le délai d'évacuation de l'eau mais le Tribunal d'arbitrage soussigné en vient à la conclusion qu'elles ne suffisent pas pour renverser la preuve faite à l'audience et ce que le soussigné a constaté lors de la visite des lieux.
- [85] La représentante du Bénéficiaire Isabelle Lepage affirme que l'eau reste sur les lieux plus de 48 à 72 heures, que ce sont de larges flaques, que s'il y a de la neige et que ça fond, il y a accumulation d'eau à la grandeur puis à une dizaine d'endroits à chaque palier, et que l'Entrepreneur aurait dû prévoir le fait que son bâtiment puisse caler de 1 à 2 pouces et qu'il aurait dû choisir un matériel plus adéquat.
- [86] Seulement la solution des tapis de caoutchouc lui a été soumise comme solution, qui est inacceptable : comment pelleter la neige sur un tapis de caoutchouc, et qui sera responsable après l'hiver de dérouler ce tapis, de nettoyer la coursive, et où entreposer le tapis?
- [87] Elle rejette la solution de trous qui feraient évacuer l'eau sur la tête des usagers à l'étage inférieur.
- [88] Elle considère que le Bénéficiaire est pénalisé quand *a posteriori* l'Entrepreneur dit que le problème ne peut être corrigé.
- [89] Cendrine Métayer est copropriétaire du 211, au deuxième étage et affirme que l'Entrepreneur a remonté le seuil de la porte du 311 et avait modifié le plateau du fibre de verre. Résultat : l'eau s'accumule toujours, mais à un endroit différent –

cela a seulement déplacer les cuvettes, on a changé l'endroit où sont situées les flaques d'eau pour les envoyer ailleurs.

- [90] En cas de grosse pluie, ses voisins pellettent l'eau pour aider l'évacuation.
- [91] Elle dit qu'elle n'est pas experte mais qu'elle voit bien que l'eau ne va pas dans le bon sens, on a déplacé les cuvettes, il y a des creux un peu partout.
- [92] Ce n'est pas un simple inconvénient : surtout en hiver, ça gèle, ça devient très glissant.
- [93] L'Inspecteur qui a rendu la décision de l'Administrateur affirme :
- [93.1] que la problématique visée par sa décision est bien celle de l'accumulation d'eau « ma compréhension de la problématique est l'accumulation d'eau », et
- [93.2] qu'il n'avait parlé de pente dans sa décision que pour reproduire le titre de la dénonciation et non pour exprimer son intention qui était de corriger la problématique de l'accumulation d'eau : « le sens de ma décision est qu'il faut améliorer l'évacuation de l'eau ».
- [94] L'Inspecteur ajoute que l'eau dans le fond de la panne reste là et entraîne la formation de plaque de glace.
- [95] Pour des raisons de sécurité, il demeure convaincu que l'issue qu'est une coursive doit permettre l'évacuation des usagers en toute sécurité et en toutes saisons.
- [96] Il ajoute que le Guide de performance soumis par l'Entrepreneur porte sur les balcons en béton, et l'objet du présent arbitrage est une coursive en fibre de verre : la tolérance de 24 heures n'est pas applicable pour une issue car cela entraîne des conséquences pour la sécurité des usagers.
- [97] Il doute que les tapis de caoutchouc soient une méthode corrective acceptable – il pourrait s'agir d'un matériau inflammable mis dans une issue; de plus, les usagers pourraient aussi s'y enfarger.
- [98] Il ajoute que les drains causeraient d'autres problèmes, que les drains finissent par se boucher en cas de gel ou de saleté (feuilles, gravier, etc.).

Décision

- [99] Il faut d'abord préciser que le Tribunal d'arbitrage est devant une coursive, galerie commune qui sert d'accès à plusieurs copropriétaires incluant à l'accès en cas d'urgence, et non de balcons individuels.
- [100] La preuve de part et d'autres est à l'effet que les coursives ont une problématique d'accumulation (ou d'évacuation) d'eau.
- [101] En droit, l'Entrepreneur a le choix des moyens pour arriver au résultat, il a une obligation de résultat et il doit agir en conformité avec la règle de l'art, le tout, sujet aux droits et obligations de toutes les parties concernées par le *Règlement*.
- [102] L'Entrepreneur est celui qui connaît le mieux son immeuble.

[103] Dans l'affaire *Demers-Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo)*²¹, notre collègue, Me Michel A. Jeannot, 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. [...]

[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) 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.

[104] Le Tribunal d'arbitrage fait sienne l'affirmation de l'Administrateur à l'audience à l'effet que si l'Entrepreneur a une autre solution acceptable que la correction des pentes ordonnée qui corrige la problématique d'accumulation d'eau selon la règle de l'art, elle pourra être acceptable, mais sans conclure que, nécessairement, une autre solution acceptable que la correction de la pente existe.

[105] La preuve à l'audience amène le Tribunal d'arbitrage à conclure que la pose de tapis de caoutchouc n'est pas une solution corrective acceptable.

[106] Il n'a pas été soumis à l'arbitrage, la méthode corrective à adopter pour corriger la problématique d'accumulation d'eau; pour cette raison, hors la pose du tapis de caoutchouc qui doit être exclue comme solution, aucune autre méthode corrective ne peut être considérée comme ayant fait l'objet d'une décision ayant force de chose jugée dans la présente sentence arbitrale.

[107] Le Tribunal d'arbitrage conclut donc qu'il y a lieu d'accueillir partiellement la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, en modifiant légèrement les termes de l'ordonnance contenue dans la décision de l'Administrateur sur ce point.

[108] Le Tribunal d'arbitrage précise encore une fois que le fait de modifier les termes de l'ordonnance telle que rendue le 14 juillet 2014 ne doit aucunement être interprétée comme une décision quant à la méthode corrective qu'impliquaient les termes de l'ordonnance originale quant à la pente, sans que cette affirmation doit être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

²¹ CCAC S8-280301-NP, 18 septembre 2008, Michel A. Jeannot, arbitre.

Point 49 : Membrane (plissements) (p. 58)**Point 50 : Membrane (rayures) (p. 58 et 59)****Point 51 : Membrane (résurgence de bitume) (p. 59)**

[109] La décision de l'Administrateur sur ces trois points a été rendue lors d'une inspection effectuée en l'absence d'un représentant de l'Entrepreneur qui avait pourtant été dûment convoqué.

[110] Dans son rapport, l'inspecteur en bâtiments Jean-Claude Primeau écrit;

En effet la membrane élastomère apparente a été utilisée dans ce cas précis comme membrane de finition seulement puisque une toiture en papier noir 15 lb 5 plis est présente sous la surface de finition. Le papier noir 15 lb aurait pu être recouvert seulement de gravier mais, selon nos constatations et selon les informations obtenues, le maître couvreur a décidé d'utiliser la membrane élastomère pour la finition vu la présence de terrasses. Il n'y a pas de sous couche en membrane mais bien une toiture constituée de papier noir et bitume. Il a donc collé la membrane de finition avec de l'asphalte liquide au lieu de simplement chauffer la membrane

[111] L'Inspecteur qui a rendu la décision de l'Administrateur sur ces trois points affirme que s'il avait reçu lors de l'inspection où l'Entrepreneur n'était pas présent, les renseignements communiqués par ce dernier à l'audience, sa décision aurait été autre et qu'il n'a plus à exiger aujourd'hui ce qu'il a exigé dans sa décision; en effet, il croyait être en présence d'une membrane d'étanchéité, il apprend maintenant que ce n'est qu'une membrane de protection, qui protège mieux que le gravier et elle n'a aucun effet sur l'étanchéité de la couverture.

[112] Il considère que l'apparence finale de cette toiture ne peut faire l'objet d'une ordonnance de la part de l'Administrateur du Plan de garantie.

[113] Vu les faits, vu la position de l'Administrateur à l'audience, le Tribunal d'arbitrage soussigné accueille la demande d'arbitrage sur ces trois points et annule la décision de l'Administrateur quant aux points 49, 50 et 51.

Point 55 : Robinets d'arrosage externes situés à l'intérieur des unités au niveau de la mezzanine dans les unités 307 à 312 (p. 63)

[114] Les robinets d'arrosage extérieur ont été installés à l'intérieur des unités 307 à 312.

[115] Dans sa décision du 10 juillet 2014, l'Administrateur écrit :

Bien que l'installation de ces robinets ne soit pas interdite par les codes, l'administrateur est d'avis qu'une défaillance fortuite de l'un ou l'autre des robinets pourrait occasionner des dommages très importants au bâtiment. L'entrepreneur devra installer lesdits robinets à l'extérieur et ragréer la finition intérieure avec l'existant.

[116] Dans son rapport, l'inspecteur en bâtiment Jean-Claude Primeau déclare :

Selon le Code National du Bâtiment et le Code de Construction Chapitre III-Plomberie nous n'avons trouvé aucune exigence applicable concernant l'emplacement de la robinetterie.

[117] Le représentant de l'Entrepreneur Guillaume Dupin donne trois motifs principaux à sa demande d'arbitrage :

[117.1] il n'y a rien dans les contrats de vente qui mentionne la présence de robinets d'arrosage en terrasse, « c'est un extra qu'on a fait pour les copropriétaires »;

[117.2] rien dans le Code National du Bâtiment ne spécifie si un robinet d'arrosage doit être à l'intérieur ou à l'extérieur – le Code vise la sécurité et non, l'arrosage des fleurs; et

[117.3] il a installé les robinets à l'intérieur sur les conseils de son plombier qui a dit que souvent, à cause de la négligence des copropriétaires, les robinets extérieurs gèlent et se brisent.

[118] Il ajoute que même s'il avait installé des tuyaux extérieurs « antigel », qualificatif qu'il n'aime pas car des dommages arrivent quand même, les gens laissent de l'eau dans le tuyau d'arrosage l'hiver et ça perfore.

[119] L'inspecteur en bâtiment Jean-Claude Primeau affirme n'avoir vu des robinets d'arrosage extérieur installés à l'intérieur que « très rarement », peut-être deux ou trois fois sur 200 inspections.

[120] Isabelle Lepage représente le Bénéficiaire et habite au 308.

[121] Elle a payé son unité 350,000\$ si on exclut le garage.

[122] Toutes les unités 307 à 312 ont des toits terrasse à usage privatif, elles ont deux terrasses, l'une à l'avant, l'autre à l'arrière.

[123] Il y a des robinets extérieurs au premier étage, inaccessibles pour les occupants du troisième étage, pour qui on a installé les robinets d'arrosage extérieur à l'intérieur.

[124] Elle conteste donc l'argument que les robinets d'arrosage extérieur ont été posés à l'intérieur pour prévenir la négligence des occupants, puisque des robinets ont été posés à l'extérieur au premier étage.

[125] Elle dit que son robinet d'arrosage extérieur installé à l'intérieur est « complètement non fonctionnel ».

- [126] Elle n'utilise plus son robinet d'arrosage extérieur installé à l'intérieur à cause des nombreuses problématiques engendrées par le fait qu'il soit installé à l'intérieur :
- [126.1] le boyau d'arrosage, qui est mis sur la surface à l'extérieur, ramène la saleté à l'intérieur de l'unité;
- [126.2] il y a des gouttes qui coulent à l'intérieur, il faut mettre une serviette par terre;
- [126.3] si on remplit un seau d'eau pour éviter les problèmes de boyau, « le jet d'eau est très fort et éclabousse, il y a énormément d'éclaboussures ».
- [127] En contre-interrogatoire, elle dit n'avoir utilisé le robinet que la première année d'occupation, maintenant, elle remplit son seau dans la cuisine qui est un étage plus bas, et monte ses escaliers (plus ou moins 15 marches) avec son seau pour parvenir à la terrasse extérieure.
- [128] C'est après avoir fait son offre d'achat qu'elle a vu ces robinets d'arrosage extérieur installés à l'intérieur.
- [129] L'Inspecteur de l'Administrateur produit le Guide de performance sur le gel de la tuyauterie (item 7-6, pièce A-16). Il affirme :
- [129.1] ce n'est pas parce qu'il y a un risque de négligence que cela justifie que des robinets d'arrosage extérieur soient installés à l'intérieur;
- [129.2] il n'y a pas de normes à ce sujet mais que c'est antinomique : un robinet d'arrosage extérieur est, par définition, à l'extérieur et ne peut donc pas être à l'intérieur;
- [129.3] la règle de l'art, c'est la façon dont les éléments sont construits : il n'est pas conforme à la règle de l'art d'avoir un robinet qui peut dégoûter dans une salon ou un chambre à coucher pour un arrosage extérieur;
- [129.4] la défaillance fortuite peut causer des dommages importants : si ce robinet est déficient, il va dégoûter à l'intérieur (sur le plancher, etc.) si c'est à l'extérieur, il va dégoûter à l'extérieur, le dommage n'est plus à l'intérieur;
- [129.5] n'avoir jamais vu un robinet d'arrosage extérieur installé à l'intérieur;
- [129.6] même si ce n'est pas spécifiquement écrit dans un contrat ou un code, si on installe un robinet d'arrosage, « on s'attend à ce qu'on doive arroser ».

Décision

- [130] L'obligation de résultat et celle d'agir selon les usages et la règle de l'art s'appliquent également pour ces robinets d'arrosage extérieur installés à l'intérieur par l'Entrepreneur; or, ces robinets n'ont pas été installés par l'Entrepreneur selon la règle de l'art puisque la preuve démontre qu'ils sont non fonctionnels.
- [131] Vu la preuve, vu le Règlement, le Tribunal d'arbitrage se doit de rejeter la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et maintenir la décision de l'Administrateur sur ce point.

FRAIS

[132] L'alinéa 1^{er} de l'article 123 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.

[133] Le Tribunal d'arbitrage partagera les coûts de l'arbitrage en fonction du *Règlement*.

[134] Avant de conclure, le Tribunal d'arbitrage soussigné remercie les procureurs et les parties pour leur collaboration dans ce dossier.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**DOSSIER S14-082201-NP**

PREND ACTE du désistement de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant aux points suivants de la décision de l'Administrateur :

- Point 4 : Façade avant gauche (vue B) – Muret adjacent à l'entrée du garage – Jonctions ouvertes entre les pierres (p. 10);
- Point 31 : Dégagement entre les portes et le pavage dans l'entrée principale et l'issue de secours et la porte d'entrée principale de l'unité 101 (p. 33);

ACCUEILLE en partie la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant aux autres points objets de sa demande d'arbitrage.

ANNULE la décision de l'Administrateur du 14 juillet 2014 quant aux points suivants :

- Point 19 : Aluminium – solin mural non inséré dans la maçonnerie au-dessus de l'appentis de ventilation du garage (p. 20);
- Point 49 : Membrane (plissements) (p. 58);
- Point 50 : Membrane (rayures) (p. 58 et 59);
- Point 51 : Membrane (résurgence de bitume) (p. 59);

MODIFIE la décision de l'Administrateur quant au Point 37 de la façon suivante :

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs à la problématique de l'accumulation d'eau sur les paliers (coursives), dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art, et **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer lesdits travaux correctifs dans ce délai, **ORDONNE** à l'Administrateur, d'effectuer lesdits travaux dans le même délai, sous réserves de ce qui suit : **ORDONNE** que la pose de tapis de caoutchouc soit exclue comme méthode corrective.

MAINTIENT la décision de l'Administrateur quant aux points suivants, et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs quant aux points suivants, dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art, et **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer lesdits travaux correctifs dans le même délai, **ORDONNE** à l'Administrateur, d'effectuer lesdits travaux dans le même délai :

- Point 11 : Solins métalliques à l'entrée principale avant (finition sur les rebords) (p. 15);
- Point 16 : Issue/Passage intérieur à l'arrière (vue H) – Moulures en aluminium bosselées, égratignées au coin gauche du passage intérieur à l'arrière (p. 18 et 19);
- Point 24 : Façade cour intérieure gauche (vue L) – Section manquante de déclin mural (p. 24 et 25);
- Point 55 : Robinets d'arrosage externes situés à l'intérieur des unités au niveau de la mezzanine dans les unités 307 à 312 (p. 63).

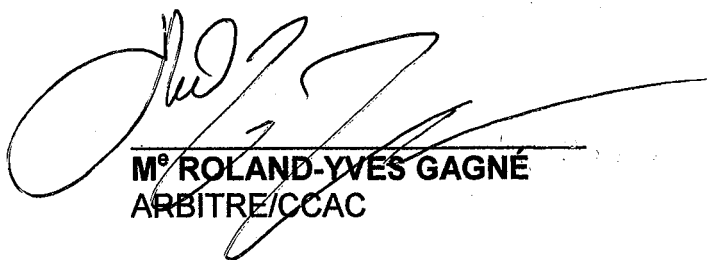
CONDAMNE l'Entrepreneur et l'Administrateur du Plan de Garantie à payer chacun la moitié des frais d'arbitrage encourus dans ce dossier.

DOSSIER S15-022601-NP

PREND ACTE du désistement de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, sous réserves du paragraphe suivant;

CONDAMNE l'Entrepreneur et l'Administrateur du Plan de Garantie à payer chacun la moitié des frais d'arbitrage encourus dans ce dossier.

Montréal, le 8 mai 2015



M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
ARBITRE/CCAC

M^e Marc-André McCann
Claude Avocats
Entrepreneur

M^e Julie Parenteau
Contentieux des Garanties Abrisat/GMN

Bénéficiaire se présente seul

Autorités citées :

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, 15 décembre 2004.

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

Jacques Gasse et al. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc et Les Constructions Pelletier et Frères GAMM, 20 octobre 2005, Me Bernard Lefebvre, arbitre.

France Girard et al. et Julien Tremblay et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc GAMM, 2012-02-001, 12 novembre 2012, Claude Dupuis, arbitre.

Allan Stringer et al. et 2157-2235 Québec Inc. (Construction L. Max. enr.) et La Garantie Habitations du Québec Inc. GAMM, 2009-09-006, 25 mai 2009, Claude Dupuis, arbitre.

Carole Barabé et Habitations Qualitech Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc GAMM, 2008-09-026, 7 avril 2009, Claude Dupuis, arbitre.

Daniel Tousignant et Village Liberté sur Berges et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc SORECONI, 060717003, 8 novembre 2006, Alcide Fournier, arbitre.

Habitations Quo-Vadis Inc. et Robert Bergeron et al. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc GAMM, 2007-09-018, 1^{er} avril 2008, Claude Dupuis, arbitre.

Carole Tremblay et al. et Maison Laprise Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc CCAC, S10-201201-NP, 15 septembre 2011, Me Jean Dallaire, arbitre.

SDC 6120-6130 Bernard Racicot et 9113-2506 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc CCAC, 18 juin 2014, Alcide Fournier, arbitre.

SDC du 5730 Marie-Victorin et du 5740 Marie-Victorin et 9069-2641 Inc. (Habitations Avantage) et La Garantie Habitation du Québec Inc. GAMM, 30 juin 2008, Claude Dupuis, arbitre.

Czeslawa Jakubowicz et Habitations Desaulniers Chamberland Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc CCAC, S11-031501-NP, 23 septembre 2011, Me Philippe Patry, arbitre.

Roll c. Groupe Maltais (97) Inc., Soreconi, 060224001, 6 juin 2006, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

SDC Les Jardins du Parc c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc., GAMM, 2009-09-003, 28 janvier 2010, Me Johanne Despatis, arbitre.

Picard c. Berthiaume Constructif Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc CCAC, S05-1103-NP, 30 août 2006, Jean Royer, arbitre.

Les entreprises Chapam ltée c. SDC condo « SO » phase 2 et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc CCAC, S10-020901-NP, 10 décembre 2010, Me Roland-Yves Gagné, arbitre.

Polat c. Construction D'Astous ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc SORECONI, 130208001, 27 juin 2014, Me Lydia Milazzo, arbitre.

Me Olivier F. Kott et Me Claudine Roy, La construction au Québec perspectives juridiques, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, p. 453 à 455.

Audette et al. c. Construction Louis-Seize et Ass. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc CCAC, S12-103002-NP, 5 avril 2013, Me France Desjardins, arbitre.

SDC Le Vignoble du 4370 du Catamaran Laval c. Le Groupe Cama Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc SORECONI, 080603001, 15 octobre 2008, Guy Pelletier, arbitre.

Mireille Audet et al. c. Construction Serge Brouillette et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc SORECONI, 061006+001, 21 décembre 2006, Me Marcel Chartier, arbitre.

Pierre Brodrique c. Damy Construction et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc SORECONI, 050518001 16 septembre 2005, Jacques E. Ouellet, arbitre.

Syndicat de la Copropriété du 7906, 7906A, 7908 et 7910 rue Drolet c. Habitations Espaces Logiques et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S08-150401-NP, 29 juillet 2008, Me Albert Zoltowski.

Ébénisterie Yvan Maltais inc. c. 9147-4866 Québec inc. (SML Côte-Nord Construction), 2012 QCCS 6334 (CanLII), Hon. juge Jacques Babin.

Construction Voyer inc. c. Sabloff, 2009 QCCS 711 (CanLII), Hon. juge Geneviève Marcotte.

Jocelyne Gélinas c. Habitatins Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, CCAC S12-022801-NP, 3 avril 2013, Me Tibor Holländer, arbitre.

Peintres multicolours inc. c. Crumbco International inc 2007 QCCQ 11380 (CanLII), Hon. juge Georges Massol.

Syndicat de la copropriété du 7400, rue Lajeunesse et Montcan Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc., CCAC S09-030701-NP, 17 novembre 2009, Me Albert Zoltowski, arbitre.

V. Karim, Les contrats d'entreprise, de prestation de services et l'hypothèque légale, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée.

Me Jeffrey Edwards, La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal, à la page 453.

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